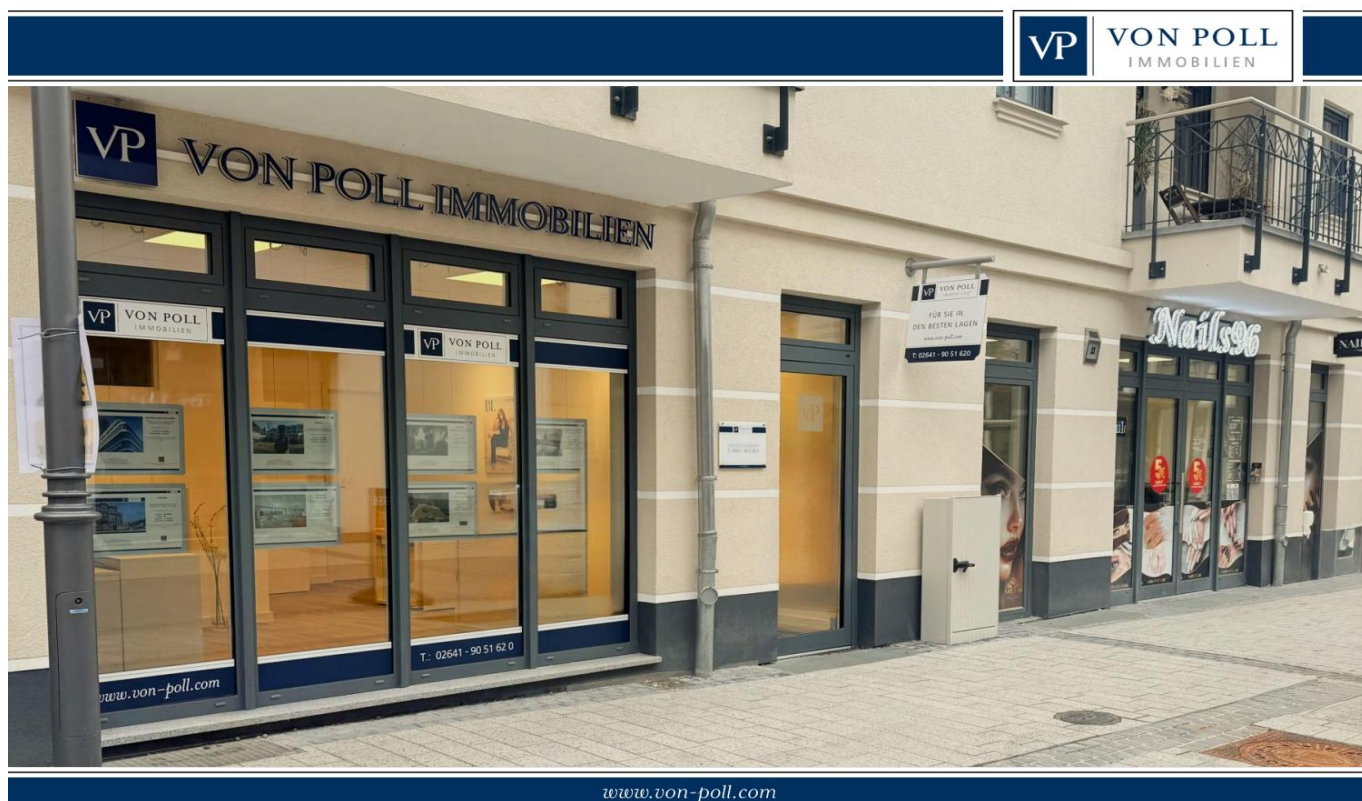


Bad Neuenahr-Ahrweiler

# INVESTITORE? \*\*Posizione privilegiata: Unità commerciale nuova e moderna con numerose possibilità\*\*

Codice oggetto: 25315015



PREZZO D'ACQUISTO: 500.000 EUR

Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## A colpo d'occhio

|                     |          |                                    |                                                                           |
|---------------------|----------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25315015 | Prezzo d'acquisto                  | 500.000 EUR                                                               |
| Anno di costruzione | 2016     | Ufficio/studio                     | Spazio ufficio                                                            |
|                     |          | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |          | Superficie commerciale             | ca. 232 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |          | Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
|                     |          | Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
|                     |          | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
|                     |          | Superficie commerciale             | ca. 232 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |          | Superficie affittabile             | ca. 232 m <sup>2</sup>                                                    |

Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Tele       |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.11.2032 |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 64.60 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                             |

Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà



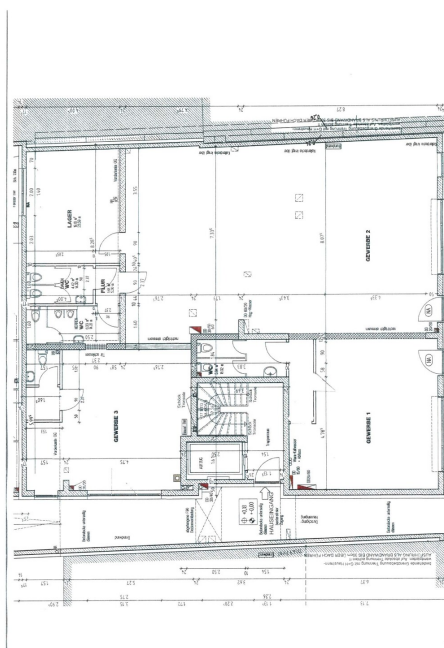
Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

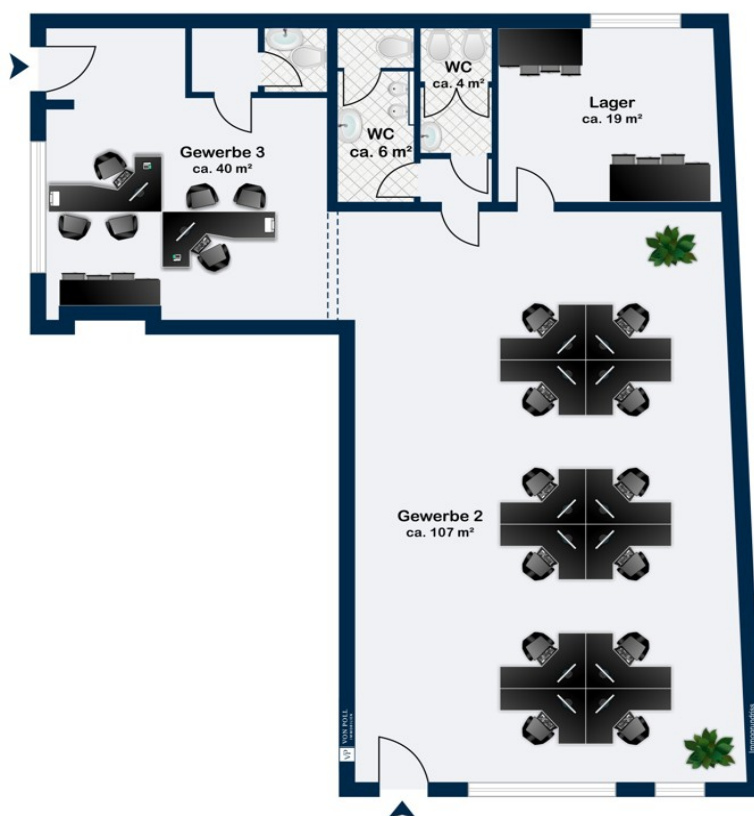
## La proprietà





Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Una prima impressione

Benvenuti in un'unità commerciale ristrutturata, situata nel cuore della vivace zona pedonale di Bad Neuenahr-Ahrweiler. A seguito di ampi lavori di ristrutturazione in seguito alle devastanti alluvioni del luglio 2021, questa proprietà si presenta in perfette condizioni. Con una superficie di 184 m<sup>2</sup>, questa unità commerciale dispone di servizi igienici separati e di un ripostiglio flessibile che può essere utilizzato come sala riunioni. I locali sono ideali per uffici o negozi di lusso e offrono ampio spazio per diverse postazioni di lavoro. È disponibile anche un'unità adiacente più piccola di circa 48 m<sup>2</sup>. In totale, la proprietà offre circa 232 m<sup>2</sup> di spazio. Entrambe le unità sono attualmente affittate, con un reddito annuo di circa 32.400,00 €. Costruita nel 2016, la proprietà vanta caratteristiche di alta gamma. Gli ampi lavori di ristrutturazione previsti per il 2022 garantiscono i più alti standard e servizi all'avanguardia e altamente tecnologici. La posizione centrale di questo spazio commerciale garantisce un'eccellente visibilità nella vivace zona pedonale. Qui potrete beneficiare di un elevato flusso di clienti e presentare con successo i vostri prodotti o servizi. La possibilità di progettare l'immobile con un occhio di riguardo all'estetica, sia internamente che esternamente, crea le condizioni ottimali per il successo della vostra attività o per voi come investitori. Bad Neuenahr-Ahrweiler, rinomata località termale, attrae sia residenti che turisti. La città offre un'esclusiva selezione di opportunità di shopping, ristoranti gourmet e attività ricreative di alta qualità. La posizione centrale di questa unità commerciale vi offre l'opportunità unica di beneficiare di questa infrastruttura di prim'ordine. Vi invitiamo cordialmente a visitare personalmente questa esclusiva unità commerciale e a sperimentare in prima persona le sue straordinarie possibilità. Fissate un appuntamento per una visita individuale ed esplorate i locali per farvi un'idea di questa esclusiva opportunità di investimento. Non vediamo l'ora di illustrarvi il pieno potenziale di questa proprietà e saremo lieti di rispondere a qualsiasi vostra domanda.

**Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Tutto sulla posizione

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtals. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus, Sport, Freizeit, Behörden, Kultur und Wellness. Viele fleißige Helfer arbeiten derzeit daran, dass Bad Neuenahr-Ahrweiler und das angrenzende Ahrtal sich bald wieder so wunderschön wie einst seinen Bewohnern und Besuchern präsentieren kann.

Die idyllische Stadt bietet außerdem hervorragende Verkehrsanbindungen in Richtung Köln/Bonn oder Koblenz durch seinen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn 61 sowie sehr gute Anschlüsse im öffentlichen Personennahverkehr mit Bahn und Bus.

Erleben Sie Lebensqualität und Wohlbefinden in einer Stadt mit allerbesten Infrastruktur - kurze Wege egal wohin, 1a Verkehrsanbindung zur A 61/ B9 - NONSTOP mit dem Zug von Bad Neuenahr mit der Ahrtalbahn nach Bonn/Hbf. - öffentliche Verkehrsmittel.

Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 64.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)