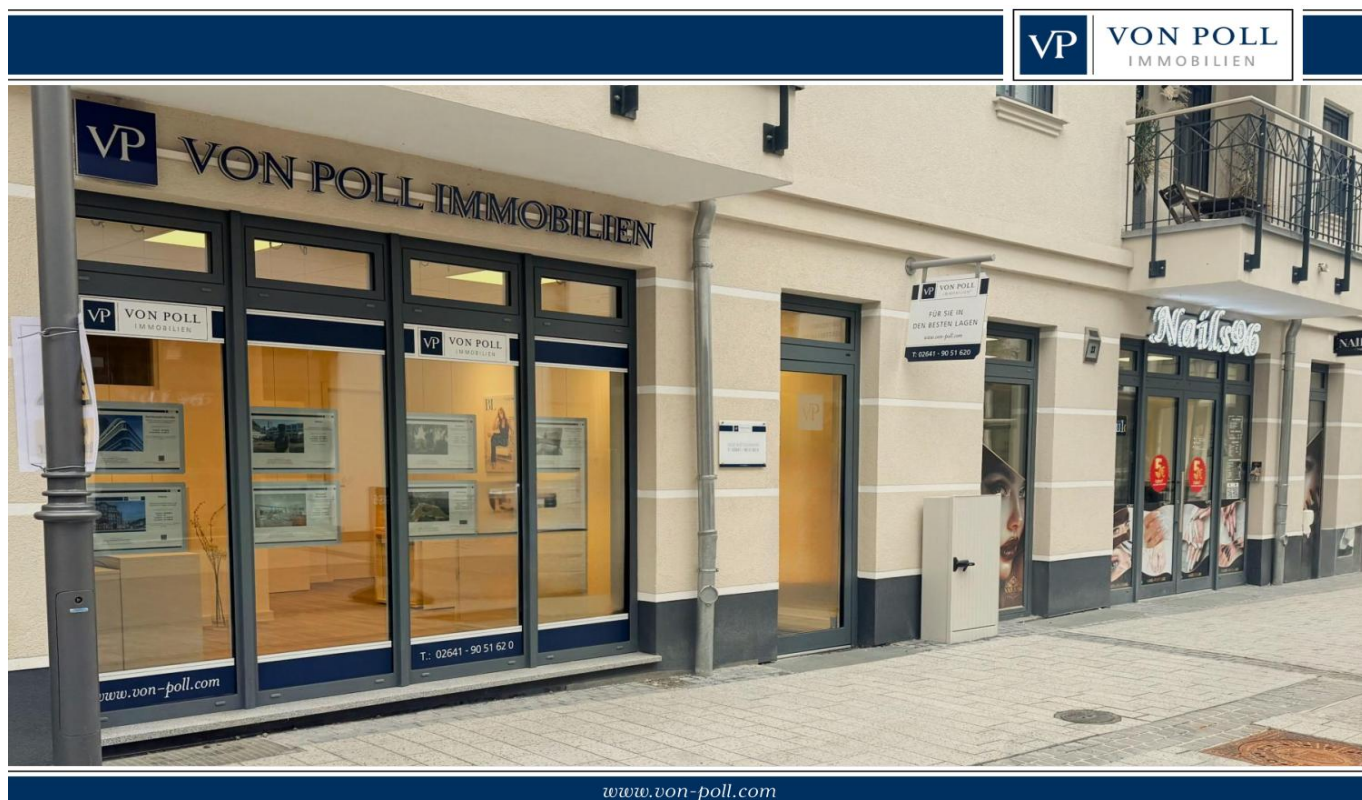


Bad Neuenahr-Ahrweiler

INVESTOR? **Top-Lage: Neuwertige und moderne Gewerbeeinheit mit vielen Möglichkeiten**

Codice oggetto: 25315015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 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	539.000 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 ²
		Modernizzazione / Riqualificazione	2022
		Stato dell'immobile	Come nuovo
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 232 m ²
		Superficie affittabile	ca. 232 m ²

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



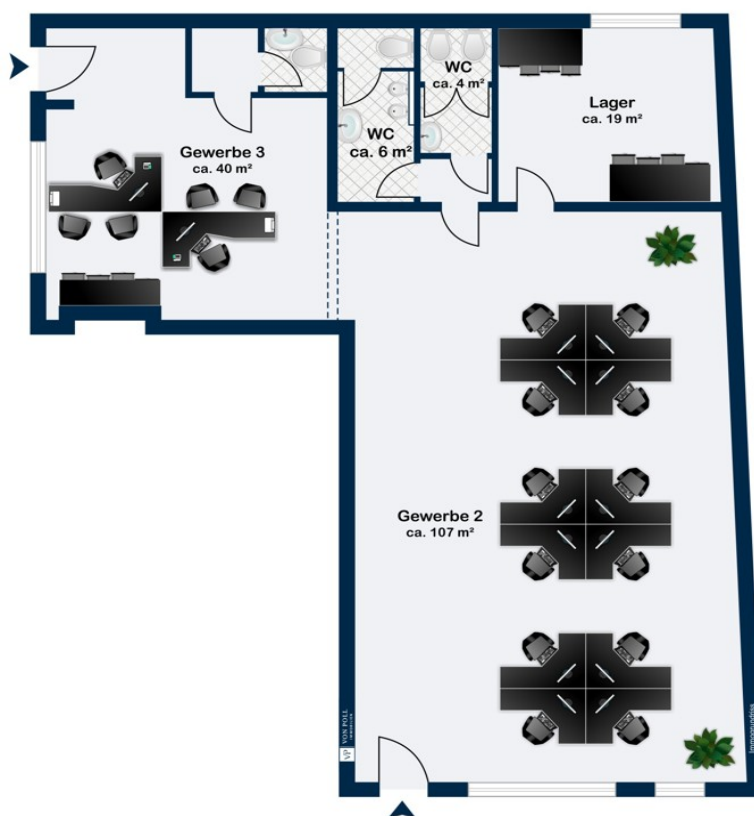
Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25315015 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

Willkommen in einer sanierten Gewerbeeinheit direkt im Herzen der lebendigen Fußgängerzone von Bad Neuenahr-Ahrweiler. Nach einer umfassenden Sanierung im Anschluss an die Flutkatastrophe im Juli 2021 präsentiert sich diese Immobilie in einem Zustand höchster Qualität.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 184 m² bietet diese Gewerbeeinheit nicht nur separate Toilettenräume, sondern auch einen flexibel gestaltbaren Abstellraum, der als Besprechungsraum dienen kann. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für Büros oder den gehobenen Einzelhandel und bieten ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze. Zusätzlich ist nebenan eine kleinere Einheit mit einer Fläche von ca. 48 m². Zusammengefasst handelt es sich hier um eine Gesamtfläche von ca. 232 m².

Beide Einheiten sind vermietet und die Mieteinnahmen betragen aktuell ca. 32.400,00 € p.a.

Die Immobilie besticht durch erstklassige Ausstattung und wurde im Jahr 2016 erbaut. Eine umfangreiche Sanierung im Jahr 2022 garantieren höchste Standards und zeitgemäße Hightech-Ausstattung.

Die zentrale Lage dieser Gewerbefläche gewährleistet eine hervorragende Sichtbarkeit in der belebten Fußgängerzone. Hier können Sie von einer exklusiven Kundenfrequenz profitieren und Ihre Produkte oder Dienstleistungen erfolgreich präsentieren. Die Möglichkeit, das Gewerbeobjekt sowohl nach innen als auch nach außen ästhetisch zu gestalten, schafft optimale Voraussetzungen für Ihren geschäftlichen Erfolg oder Sie sehen es als Investor.

Bad Neuenahr-Ahrweiler, als renommierter Kur- und Badeort bekannt, zieht Einheimische und Touristen gleichermaßen an. Die Stadt bietet eine exklusive Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gourmetrestaurants und hochwertigen Freizeitaktivitäten. Die zentrale Lage dieser Gewerbeeinheit eröffnet Ihnen die einzigartige Chance, von dieser exklusiven Infrastruktur zu profitieren.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, diese exklusive Gewerbeeinheit persönlich zu besichtigen und sich von den herausragenden Möglichkeiten vor Ort zu überzeugen. Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Räumlichkeiten, um einen Eindruck von dieser exklusiven Investmentmöglichkeit zu

gewinnen. Wir freuen uns darauf, Ihnen das volle Potenzial dieser Immobilie näherzubringen und stehen Ihnen bei weiteren Fragen gerne zur Verfügung.

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/(m²*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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com