

**Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim - Heimersheim, Ahr**  
**Hotel / Kapitalanlage / Wohnhaus**

**Codice oggetto: 26315003**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m<sup>2</sup> • VANI: 26 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 966 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26315003 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim -  
Heimersheim, Ahr**

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

**Codice oggetto: 26315003 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim -  
Heimersheim, Ahr**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26315003	Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Superficie netta	ca. 216 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Vani	26	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	22	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	18	Superficie lorda	ca. 500 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1898	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	12 x superficie libera		

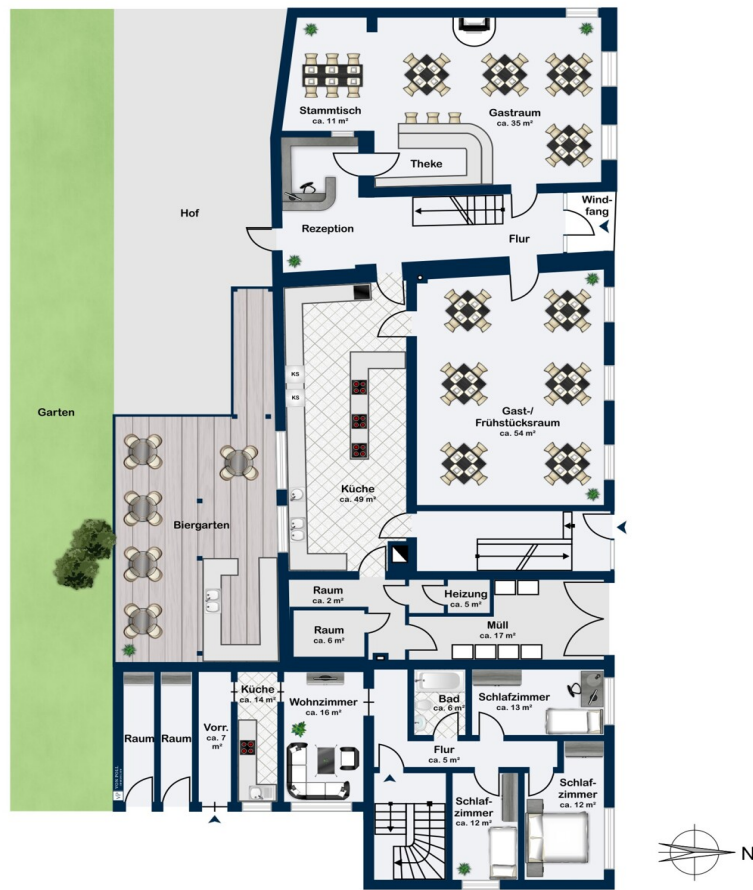
**Codice oggetto: 26315003 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim -  
Heimersheim, Ahr**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 26315003 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim -  
Heimersheim, Ahr

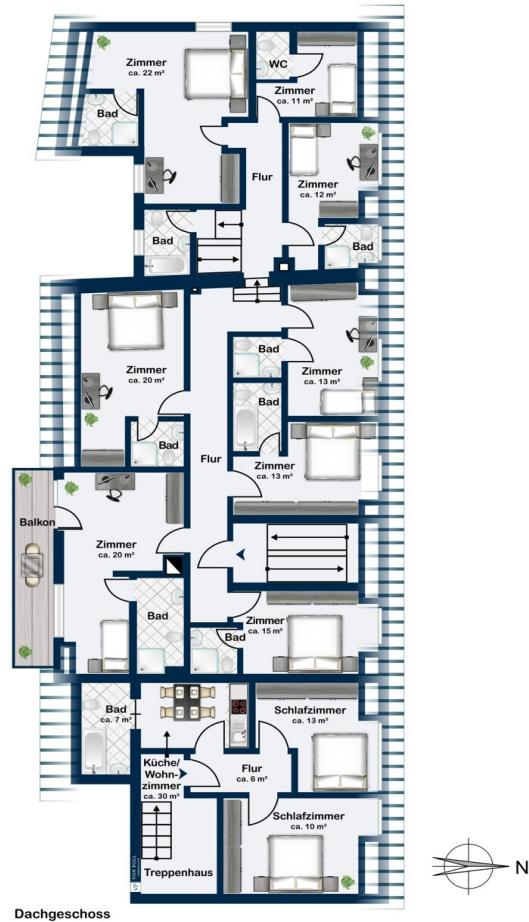
## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26315003 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim - Heimersheim, Ahr**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 966 m<sup>2</sup> und verteilt sich über eine Wohnfläche von rund 216 m<sup>2</sup> sowie eine Gewerbenutzfläche von 540m<sup>2</sup>.

Das Stammhaus ist ca. aus dem Jahr 1893 mit einem Anbau von ca. 1970. Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1900. Seit dem Jahr 2010 wurden fortwährend Sanierungen vorgenommen, unter anderem teilweise neue Fenster im Gästehaus sowie eine moderne Zentralheizung. Auch das Kellergeschoss erhielt eine umfangreiche Sanierung inkl. neuer sanitäre Einrichtungen.

Das Gebäude kombiniert Wohnen und Gewerbe in überzeugender Weise. Im Geschäftshaus befindet sich eine großzügig ausgestattete Profi-Küche, die ideale Voraussetzungen für einen professionellen Gastronomiebetrieb bietet. Der Gastronomiebereich selbst umfasst zwei geräumige Gasträume mit einem Stammtisch und bietet Platz für bis zu 120 Gäste. Zusätzlich lädt der weitläufige Biergarten mit bis zu 60 Sitzplätzen zum Verweilen im Freien ein. Besonders praktisch ist das Angebot von insgesamt 15 Gästezimmern, die jeweils über ein eigenes Bad verfügen. Hier stehen sowohl Duschbäder als auch Wannenbäder zur Verfügung, sodass auf individuelle Bedürfnisse eingegangen werden kann.

Das Untergeschoss des Gasthauses wurde jüngst mit neuen sanitären Anlagen ausgestattet und bietet so zusätzliche, moderne Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des Geschäftsbetriebs oder für Lagerzwecke. Die Ausstattungsqualität des Objekts entspricht einem normalen Standard und ermöglicht einen funktionalen Alltag sowohl in den Wohn- als auch in den Geschäftsräumen.

Im Wohnhausbereich stehen drei individuell geschnittene Wohnungen zur Verfügung. Diese bieten Flexibilität, egal ob zur Eigennutzung oder als potenzieller Wohnraum für Mitarbeiter, Pächter oder Familienangehörige. Der großzügige Zuschnitt der Wohnungen ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte und schafft Spielraum für verschiedene Lebensmodelle.

Insgesamt stehen dem neuen Eigentümer 26 Zimmer zur Verfügung, davon 22 Schlafzimmer und 18 Badezimmer. Der derzeitige Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen, womit ein sofortiger Bezug sowie die Fortführung des Geschäftsbetriebs ohne größere Unterbrechungen denkbar ist. Die erfolgten Modernisierungsarbeiten sichern nicht nur einen guten Standard, sondern ermöglichen auch eine zeitgemäße Nutzung der gesamten Immobilie.

Die Kombination aus Wohn- und Geschäftshaus eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mit seiner geräumigen Struktur, den umfassenden Ausstattungselementen und der flexiblen Raumaufteilung eignet sich dieses Objekt gleichermaßen für Gastronomen, Betreiber kleinerer Pensionen oder größere Familien mit dem Wunsch nach Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer großzügigen Raumaufteilung sind, empfiehlt sich eine persönliche Besichtigung, um sich von den Vorzügen dieses Hauses selbst zu überzeugen. Bitte kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26315003 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim -  
Heimersheim, Ahr**

## Dettagli dei servizi

### ## Geschäftshaus:

- Große Profi-Küche
- 2 Gasträume inkl. Stammtisch mit bis zu 120 Sitzplätzen
- Biergarten bis zu 60 Sitzplätze
- 15 Gästezimmer mit eigenem Bad (teilw. Dusch- oder Wannenbad)
- Untergeschoss mit neuer sanitären Einrichtung

### ## Wohnhaus:

- 3 individuell geschnittene Wohnungen

**Codice oggetto: 26315003 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim - Heimersheim, Ahr**

## Tutto sulla posizione

Bad Neuenahr-Ahrweiler präsentiert sich als eine attraktive Kreisstadt und renommierter Kurort mit einer stabilen und wohlhabenden Bevölkerung, die eine verlässliche Nachfrage nach hochwertigen Immobilien gewährleistet. Die ausgezeichnete Infrastruktur, insbesondere im Gesundheitswesen, sowie die verkehrsgünstige Anbindung an die Metropolregionen Köln und Bonn schaffen ideale Voraussetzungen für nachhaltige Wertbeständigkeit. Die wirtschaftliche Struktur, geprägt von Gesundheitssektor, Tourismus und traditionellem Weinbau, sorgt für eine solide Basis mit niedriger Arbeitslosenquote und stabilen Rahmenbedingungen. Diese Kombination macht Bad Neuenahr-Ahrweiler zu einem bevorzugten Standort für Investoren, die auf langfristige Sicherheit und Premiumimmobilien setzen.

Der Stadtteil Heimersheim besticht durch seine ruhige, niedrigdichte Wohnlage, die trotz der Herausforderungen nach dem Hochwasser eine stabile wirtschaftliche und infrastrukturelle Basis aufweist. Die Nähe zu Bad Neuenahr-Ahrweiler ermöglicht eine hervorragende Anbindung an Bahnverbindungen und medizinische Versorgung, während die regionale Prägung durch Weinbau und Mineralwasserwirtschaft für eine nachhaltige Wertentwicklung sorgt. Für Investoren eröffnen sich hier Chancen in einem hochwertigen Wohnumfeld mit besonderem Fokus auf Ruhe und Exklusivität, das durch seine Lage und die vorhandene Infrastruktur überzeugt.

Die vielfältigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Einkaufsmöglichkeiten sind bereits in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, während weitere Supermärkte innerhalb wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar sind.

Die medizinische Versorgung ist mit Apotheken und Fachärzten, darunter die St. Mauritius-Apotheke in nur einer Gehminute, hervorragend gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen im Umkreis von zwei bis fünf Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Heimersheim/Lohrsdorf in etwa elf Minuten Fußweg optimal.

Bildungsinstitutionen von Kindertagesstätten bis zu berufsbildenden Schulen sind in einem Radius von wenigen Minuten bis zu etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Standortqualität zusätzlich unterstreicht. Freizeitangebote wie der Spiel- und FreizeitPark Heimersheim oder die Landskroner Festhalle bieten eine ausgewogene Balance zwischen Erholung und gesellschaftlichem Leben.

Für den anspruchsvollen Investor bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und einem hochwertigen Wohnumfeld mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage von Heimersheim in Bad Neuenahr-Ahrweiler garantiert eine verlässliche Investitionsbasis in einem prosperierenden Marktumfeld.

**Codice oggetto: 26315003 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler / Heimersheim -  
Heimersheim, Ahr**

## 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)