Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

# *Vielfältige Gewerbe- und Wohnmöglichkeiten inkl. 6 Tiefgaragenstellplätze in zentraler Lage*

***Objektnummer: 23315007***

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23315007 |
| Dachform | Mansarddach |
| Baujahr | 1985 |
| Stellplatz | 5 x Tiefgarage, 18000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Zins- und Renditehaus | Geschäftshaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 95 m² |
| Gewerbefläche | ca. 494.94 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 590 m² |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 29.01.2029 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 120.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1985 |

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Ein erster Eindruck

Vielfältige Gewerbe- und Wohnmöglichkeiten in zentraler Lage

Das in Bad Neuenahr erbaute ehemalige Grand-Hotel „Rheinischer Hof“ in Bad Neuenahr gehörte zu den ältesten und mit 60 Zimmern zu den größten Hotels der jungen Badestadt. Während des Zweiten Weltkriegs und bis in die 1950er Jahre hinein diente der Bau als Wohn- und Bürogebäude – unter anderem für die Stadtverwaltung Bad Neuenahr. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre wurde das Gebäude abgerissen; lediglich die Fassade blieb stehen. Es entstanden Eigentumswohnungen sowie Büro- und Geschäftsräume.

Zum Verkauf steht ein Teil des Geschäftshauses "Rheinischer Hof". Die Fläche des zum Verkauf stehenden Teils beträgt ca. 590 m² und umfasst 4 Gewerbeeinheiten, sowie 5 dazugehörige Tiefgaragenstellplätze. Das Objekt bietet eine große Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten und eröffnet verschiedene Perspektiven für Investoren.

Das Gebäude befindet sich an manchen Stellen noch in der Fertigstellung, allerdings werden die Kosten für die Instandsetzung vom jetzigen Eigentümer übernommen und zu Ende geführt.

Dieses Objekt bietet Ihnen eine einzigartige Chance, eine hochattraktive Immobilie in bester Lage zu erwerben und sowohl Ihre Gewerbe- als auch Wohnträume zu verwirklichen. Nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses Geschäftshauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Ausstattung und Details

- Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie des Kellergeschosses, die Fertigstellung soll zum Frühjahr 2025 erfolgen (Verzögerungen vorbehalten)
- Neuer Aufzug Juli / 2023
- Neuer Fernwärme-Anschluss

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Alles zum Standort

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 allerbester 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.

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com