

Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## \*\*Vielfältige Gewerbemöglichkeiten in zentraler Innenstadtlage\*\*

Property ID: 23315024



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

**PURCHASE PRICE: 815.000 EUR**

Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## At a glance

Property ID	23315024	Purchase Price	815.000 EUR
Roof Type	Mansard roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1985		
Type of parking	3 x Underground car park, 18000 EUR (Sale)	Total Space	ca. 328 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Refurbishment	2023
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 88 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 328 m <sup>2</sup>

Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	29.01.2029	Final energy consumption	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property



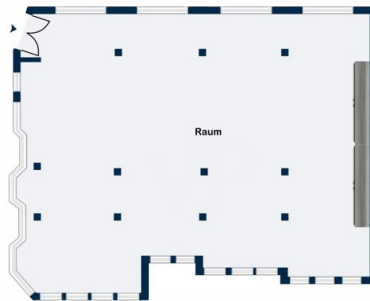
Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property

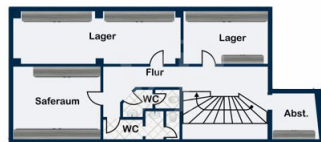


Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Floor plans



Erdgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## A first impression

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 Gewerbefläche (WE 30) beträgt ca. 240 m<sup>2</sup>, die Fläche des Kellers beträgt ca. 88 m<sup>2</sup>, sowie drei dazugehörige Tiefgaragenstellplätze können gegen Aufpreis optional dazu erwerben werden. Das Objekt bietet eine große Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten und eröffnet verschiedene Perspektiven. Dieses Objekt bietet Ihnen eine einzigartige Chance, eine hochattraktive Immobilie in bester Lage zu erwerben und Ihre Gewerbeträume zu verwirklichen. Nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Details of amenities

- Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie des Kellergeschosses, die Fertigstellung soll voraussichtlich im Frühjahr 2024 erfolgen (Verzögerungen vorbehalten)
- 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.
- Neuer Aufzug Juli / 2023
- Neuer Fernwärme-Anschluss

Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## All about the location

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.

Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 23315024 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23 Bad Neuenahr  
E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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