Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Vielseitige Bürofläche in zentraler Lage – Historisches Ambiente inklusive!

Número da propriedade: 23315030

PREÇO DE COMPRA: 292.000 EUR • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 23315030 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23315030 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Numa vista geral

Número da propriedade	23315030
Forma do telhado	Telhado de mansarda
Quartos	3
Ano de construção	1985
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 18000 EUR (Venda)

Preço de compra	292.000 EUR
Escritório / Prática profissional	Escritório
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 91 m²
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 91 m²

Número da propriedade: 23315030 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

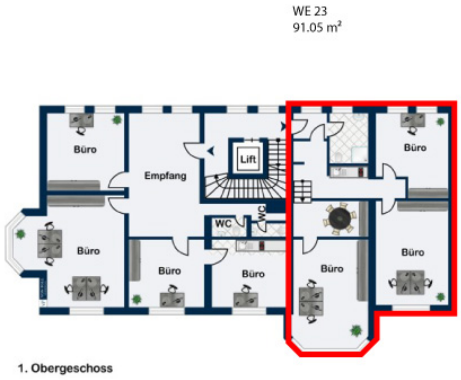
Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	29.01.2029
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	120.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

Número da propriedade: 23315030 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

O imóvel



Número da propriedade: 23315030 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Uma primeira impressão

Willkommen im "Rheinischen Hof" – einem geschichtsträchtigen Juwel im Herzen von Bad Neuenahr-Ahrweiler!

Tauchen Sie ein in die Einzigartigkeit dieser zentralen Bürofläche, die sich in einem der ältesten und einst größten Hotels der Stadt befindet, dessen Ursprünge bis in die 1950er Jahre zurückreichen. Dieses historische Gebäude, das während des Zweiten Weltkriegs und danach als Wohn- und Bürokomplex diente, wurde in den 1980er Jahren mit liebevoller Hingabe restauriert, wobei die majestätische Fassade bewahrt wurde. Heute präsentiert es sich als ein moderner Komplex mit modernen Eigentumswohnungen, erstklassigen Büro- und Geschäftsräumen.

Derzeit steht ein Abschnitt dieses geschichtsträchtigen Gebäudes zum Verkauf: eine Bürofläche von ca. 91 m², bestehend aus drei beeindruckenden Räumen und einem zusätzlichem Kellerraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann gegen Aufpreis dazu erworben werden.

Diese exklusive Lage bietet kleinen und mittelständischen Unternehmen eine herausragende Gelegenheit. Die zentrale Anbindung, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die großzügige Gestaltung machen dieses Angebot zu einer exklusiven Chance für anspruchsvolle Geschäftsräume.

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus historischem Flair und modernem Komfort – vereinbaren Sie noch heute einen exklusiven Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Büroareal inspirieren. Verwirklichen Sie Ihre geschäftlichen Visionen in einem historisch bedeutenden Umfeld!

Número da propriedade: 23315030 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Detalhes do equipamento

- Gewerbeeinheit Nr. 23 im 1. OG mit ca. 91m² mit Kellerraum
- Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie des Kellergeschosses, die Fertigstellung soll zum 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
- Tiefgaragenstellplatz optional gegen Aufpreis in Höhe von 18.000€

Número da propriedade: 23315030 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23315030 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Outras informações

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.

Número da propriedade: 23315030 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Fischer-Eick

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com