

Bad Neuenahr-Ahrweiler

**\*\*Exklusive Gewerbeinheit in der Fußgängerzone  
von Bad Neuenahr-Ahrweiler\*\***

Objektnummer: 23315026

VP



**KAUFPREIS: 649.000 EUR**

Objektnummer: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

Objektnummer: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	23315026	Kaufpreis	649.000 EUR
Bezugsfrei ab	11.01.2024	Einzelhandel	Ladenlokal
Baujahr	2016	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 226 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2022
		Zustand der Immobilie	neuwertig
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	03.11.2032	Energie- Effizienzklasse	B

Objektnummer: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem einzigartigen Angebot – einer exklusiven Gewerbeeinheit oder Bürofläche 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 Exklusivität. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 180m<sup>2</sup> 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 bereits eine ca. 46m<sup>2</sup> große Einheit vermietet. Zusammengefasst handelt es sich hier um eine Gesamtfläche von ca. 226 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch erstklassige Ausstattung und wurde im Jahr 2016 erbaut. Eine umfangreiche Modernisierung und Sanierung im Jahr 2022 garantieren höchste Standards und zeitgemäßen Luxus. Die zentrale Lage dieser Gewerbefläche gewährleistet eine herausragende 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. 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 exquisiten 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.

Objektnummer: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ausstattung und Details

- Große Schaufenster
- Moderne Ausstattung
- Kunden-WC's

Objektnummer: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Alles zum Standort

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtals. Die Stadt ist durch den direkten Anschluß an die A61 sehr verkehrsgünstig und bietet einen Anschluß an das Netz der Deutschen Bahn. Bad Neuenahr-Ahrweiler bietet ihnen für ihre Versorgung alle Geschäfte für den Bedarf des täglichen Lebens. Sowohl die ärztliche Versorgung und die Betreuung ihrer Kinder bis hin zum Gymnasium ist gesichert. Viele fleißige Helfer arbeiten derzeit daran, dass Bad Neuenahr und das angrenzende Ahrtal sich bald wieder so wunderschön wie einst seinen Bewohnern und Besuchern präsentieren kann.



Objektnummer: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2032. Endenergiebedarf beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . 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.

Objektnummer: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)