

Bad Neuenahr-Ahrweiler

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

**CODICE OGGETTO: 23315026**

VP



**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR**

**CODICE OGGETTO: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

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

**CODICE OGGETTO: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23315026	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
DISPONIBILE DAL	11.01.2024	Commercio al dettaglio	Locale commerciale
Anno di costruzione	2016	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 226 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riqualficazione	2022
		Stato dell'immobile	Come nuovo
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.11.2032	Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)