

Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

# **\*\*9 Monate Mietfrei\*\* Großzügige Gewerbefläche, vielseitig nutzbar in der Fußgängerzone**

*Property ID: 24315002*

VP



Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## At a glance

Property ID	24315002	Commission	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Available from	22.08.2024	Total Space	ca. 180 m <sup>2</sup>
Year of construction	2016	Modernisation / Refurbishment	2022
		Condition of property	Like new
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>

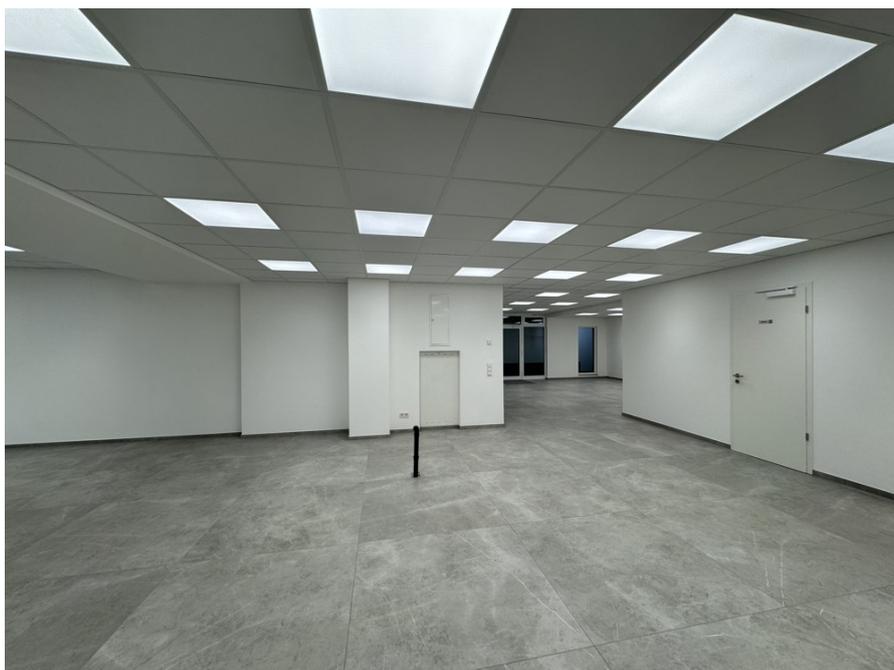
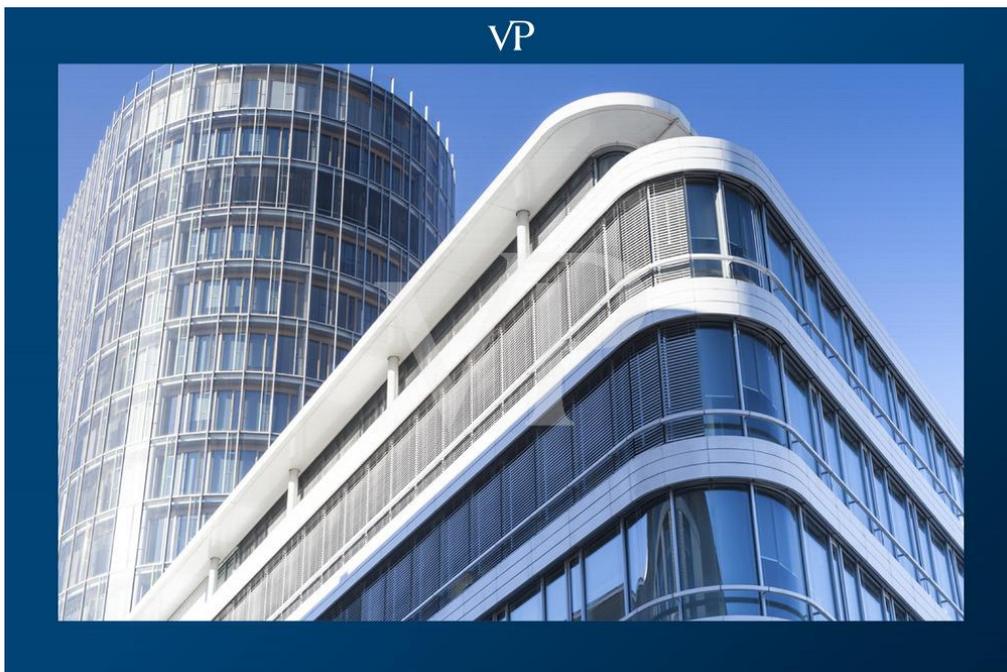
Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	17.05.2026	Final Energy Demand	61.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	B

Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property



Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property



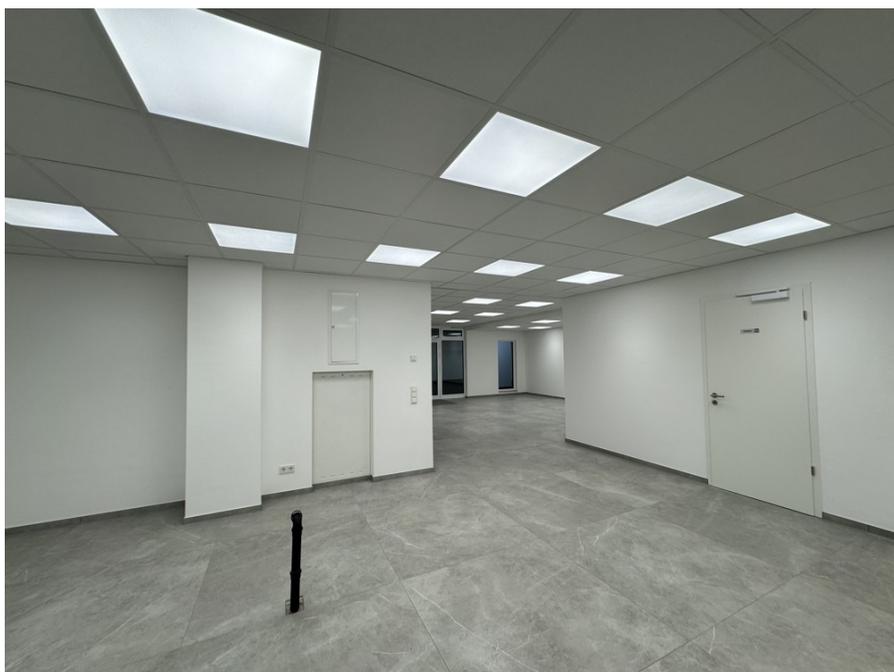
Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property



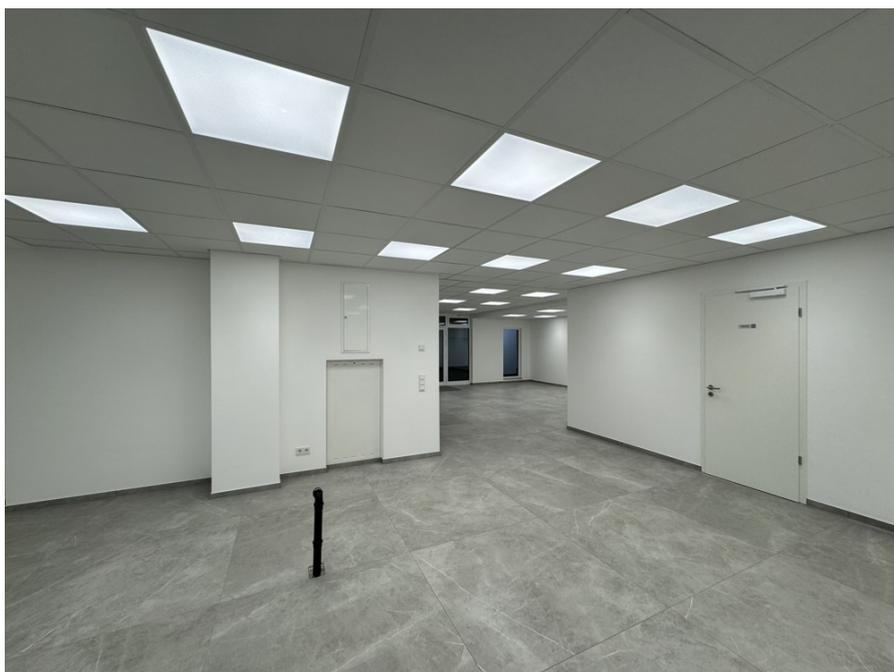
Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property



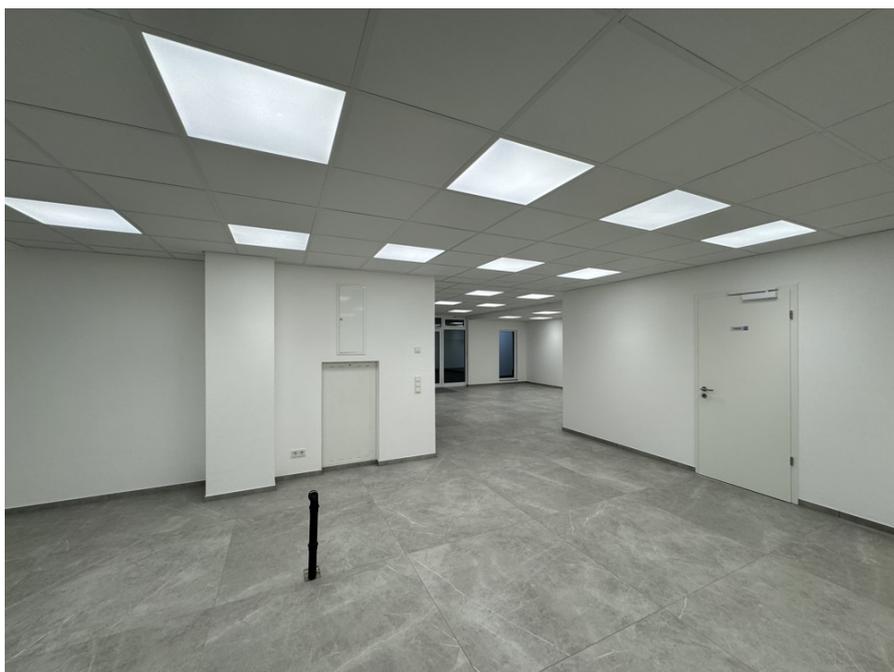
Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property



Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property



Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property



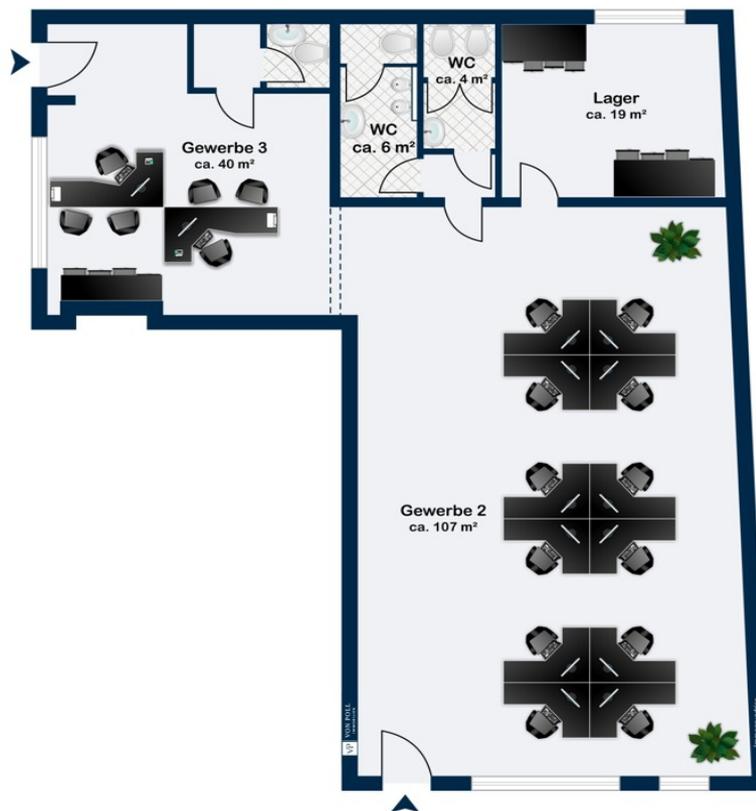
Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## The property



Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Floor plans



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: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## A first impression

Bei dem hier angebotenen zur Vermietung stehenden Objekt handelt es sich um eine vielseitig nutzbare, zentral gelegene Gewerbeeinheit oder auch Bürofläche direkt in der Fußgängerzone von Bad Neuenahr-Ahrweiler. Die Einheit wurde aufgrund von den Folgen der Flutkatastrophe vom 14.07.2021 kernsaniert und ist wieder einwandfrei für Sie nutzbar sein. Die hier vorgestellte Gewerbeeinheit erstreckt sich auf ca. 180 m<sup>2</sup> und beinhaltet getrennte Toilettenräume sowie einen Abstellraum, der jedoch auch als Besprechungsraum genutzt werden kann. Platz für mehrere Schreibtische als Büro oder auch Einzelhandel ist in den Räumlichkeiten ausreichend vorhanden.

Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## All about the location

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.

Property ID: 24315002 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2026. Endenergiebedarf beträgt 61.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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.

Property ID: 24315002 - 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)