

Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Vielseitige Bürofläche in zentraler Lage – Historisches Ambiente inklusive!

Número de propiedad: 23315028



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

PRECIO DE COMPRA: 370.000 EUR

Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## De un vistazo

Número de propiedad	23315028	Precio de compra	370.000 EUR
Tipo de techo	Techo de mansarda	Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
Año de construcción	1985	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 18000 EUR (Venta)	Espacio total	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Modernización / Rehabilitación	2023
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 113 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	29.01.2029	Consumo de energía final	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Distrito	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## La propiedad

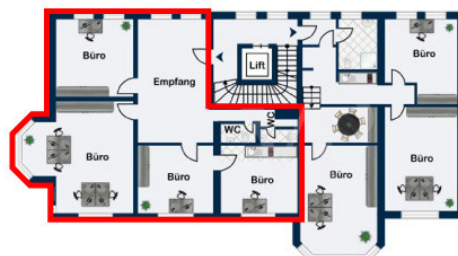


Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## La propiedad



WE 22  
133.54 m<sup>2</sup>



1. Obergeschoss

Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Una primera impresión

Moderne Bürofläche in geschichtsträchtigen Ambiente – Willkommen im "Rheinischen Hof" in Bad Neuenahr! Erleben Sie die Einzigartigkeit dieser exklusiven Bürofläche in einem der ältesten und ehemals größten Hotels der Stadt, dessen Geschichte bis in die 1950er Jahre zurückreicht. Das historische Gebäude wurde während des Zweiten Weltkriegs und danach als Wohn- und Bürogebäude genutzt. In den 1980er Jahren wurde es liebevoll restauriert, wobei die imposante Fassade erhalten blieb. Heute präsentiert es sich als moderner Komplex mit Eigentumswohnungen, Büro- und Geschäftsräumen. Derzeit steht ein exklusiver Teil dieses geschichtsträchtigen Gebäudes zum Verkauf: eine Bürofläche von a. 114 m<sup>2</sup>, bestehend aus fünf Räumen, einem Keller von ca. 7 m<sup>2</sup> und einem Tiefgaragenstellplatz (gegen Aufpreis). Diese großzügige Bürofläche bietet kleinen und mittelgroßen Unternehmen eine herausragende Gelegenheit sich inmitten von Bad Neuenahr-Ahrweiler neu aufzustellen. Die zentrale Lage, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die großzügige Gestaltung machen dieses Angebot zu einer exklusiven Möglichkeit für anspruchsvolle Geschäftsräume. Erleben Sie die Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Büroareal inspirieren, um Ihre geschäftlichen Visionen in einem historisch bedeutenden Umfeld zu verwirklichen!

Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Detalles de los servicios

- Gewerbeeinheit Nr. 22 im 1. OG mit ca. 113,54 m<sup>2</sup> mit zusätzl. Kellerflächen von ca. 7,29 m<sup>2</sup>
- 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 gegen Aufpreis in Höhe von 18.000€



Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)