

Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

**CODICE OGGETTO: 23315029**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.135 EUR • VANI: 5**

**CODICE OGGETTO: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

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

CODICE OGGETTO: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23315029	Prezzo d'affitto	1.135 EUR
Tipologia tetto	mansarda	Costi aggiuntivi	370 EUR
Vani	5	Ufficio/studio	Spazio ufficio
Anno di costruzione	1985	Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 60 EUR (Affitto)	Superficie commerciale	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Modernizzazione / Riquilificazione	2023
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 120 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2029	Consumo finale di energia	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

CODICE OGGETTO: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## La proprietà

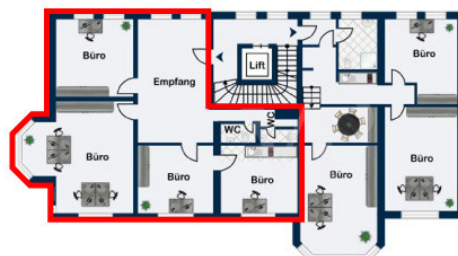


CODICE OGGETTO: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## La proprietà



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



1. Obergeschoss

**CODICE OGGETTO: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Una prima impressione

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 zur Vermietung: eine Bürofläche von ca. 114 m<sup>2</sup>, bestehend aus fünf Zimmer und einer Kellerfläche von ca. 7 m<sup>2</sup>. 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. Optional kann ein Tiefgaragenplatz in Höhe von mtl. 60 € hinzu gemietet werden. 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!

**CODICE OGGETTO: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Dettagli dei servizi

- 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)
- Neuer Aufzug Juli / 2023
- Neuer Fernwärme-Anschluss
- Miete Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis in Höhe von mtl. 60€



**CODICE OGGETTO: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Tutto sulla posizione

Bad Neuenahr-Ahrweiler liegt in dem schönsten Weinbaugebiet des Ahrtales. 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.

**CODICE OGGETTO: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Ulteriori informazioni

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. 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: 23315029 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## 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)