

Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

*Número da propriedade: 23315028*



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

**PREÇO DE COMPRA: 370.000 EUR**

Número da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Numa vista geral

|                        |                                                             |                                   |                                                                            |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 23315028                                                    | Preço de compra                   | 370.000 EUR                                                                |
| Forma do telhado       | Telhado de mansarda                                         | Escritório / Prática profissional | Escritório                                                                 |
| Ano de construção      | 1985                                                        | Comissão para arrendatários       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 18000 EUR (Venda) | Área total                        | ca. 120 m²                                                                 |
|                        |                                                             | Modernização / Reciclagem         | 2023                                                                       |
|                        |                                                             | Tipo de construção                | Sólido                                                                     |
|                        |                                                             | Área arrendáve                    | ca. 113 m²                                                                 |

Número da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Dados energéticos

|                                   |                    |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 29.01.2029         | Consumo final de energia                                 | 120.00 kWh/m²a                    |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano | Classificação energética                                 | D                                 |
|                                   |                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1985                              |



Número da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## O imóvel

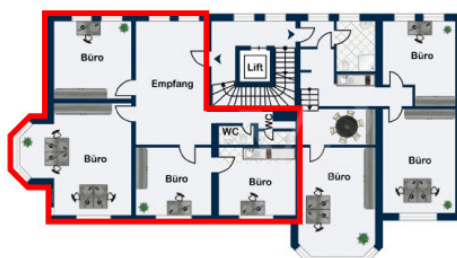


Número da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## O imóvel



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



1. Obergeschoss

Número da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Uma primeira impressão

Moderne Bürofläche in geschichtsträchtigem 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 da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Outras informações

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 da propriedade: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

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)