

Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

Objektnummer: 23315028



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

**KAUFPREIS: 370.000 EUR**

Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 23315028                               |
| Dachform     | Mansarddach                            |
| Baujahr      | 1985                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>18000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 370.000 EUR                                                                            |
| Büro/Praxen                   | Bürofläche                                                                             |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Gesamtfläche                  | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                                   |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                 |
| Vermietbare Fläche            | ca. 113 m <sup>2</sup>                                                                 |

Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 29.01.2029 | Endenergieverbrauch         | 120.00 kWh/m²a    |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1985              |

Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Die Immobilie

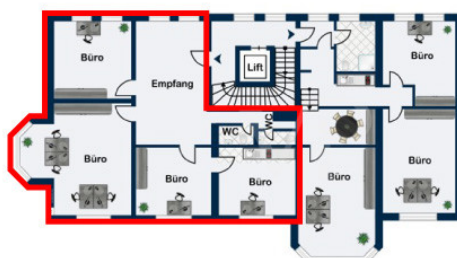


Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Die Immobilie



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



1. Obergeschoss

**Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Ein erster Eindruck

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!

**Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Ausstattung und Details

- 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€

**Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 23315028 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)