

Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## \*Vielfältige Gewerbe- und Wohnmöglichkeiten inkl. 6 Tiefgaragenstellplätze in zentraler Lage\*

Objektnummer: 23315007



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

**KAUFPREIS: 2.300.000 EUR**

Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

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

Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Auf einen Blick

|              |                |                            |                                                                           |
|--------------|----------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 23315007       | Kaufpreis                  | 2.300.000 EUR                                                             |
| Dachform     | Mansarddach    | Zins- und Renditehaus      | Geschäftshaus                                                             |
| Baujahr      | 1985           | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stellplatz   | 7 x Tiefgarage | Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
|              |                | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                | Nutzfläche                 | ca. 127 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                | Gewerbefläche              | ca. 660.12 m <sup>2</sup>                                                 |
|              |                | Vermietbare Fläche         | ca. 787 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                | Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        |
| Energieausweis gültig bis  | 29.01.2029 |
| Befuerung                  | Fernwärme  |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch         | 120.00 kWh/m²a    |
| Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 1985              |

Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Die Immobilie



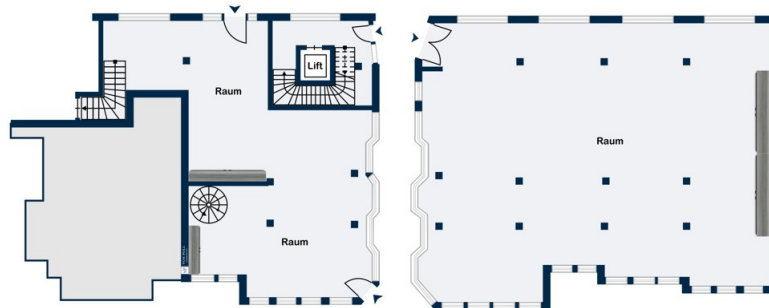
Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Die Immobilie

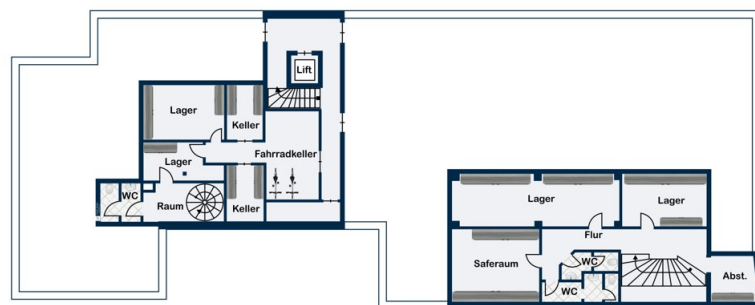


Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

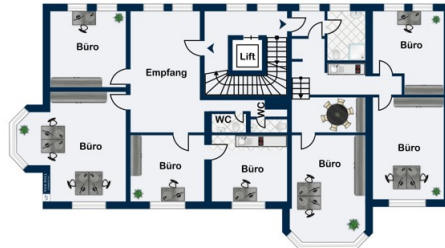
## Grundrisse



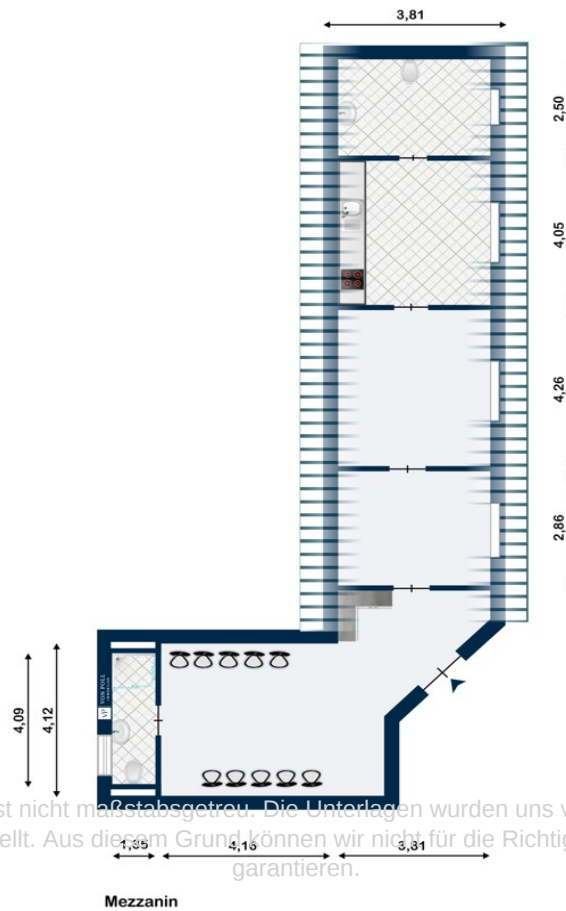
Erdgeschoss



Kellergeschoss



1. Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr**

## Ein erster Eindruck

Geschäftshaus Rheinischer Hof - Vielfältige Gewerbe- und Wohnmöglichkeiten in zentraler Lage Das in Bad Neuenahr erbaute ehemalige Grand-Hotel „Rheinischer Hof“ in Bad Neuenahr gehörte zu den ältesten und mit 60 Zimmern zu den größten Hotels der jungen Badestadt. Während des Zweiten Weltkriegs und bis in die 1950er Jahre hinein diente der Bau als Wohn- und Bürogebäude – unter anderem für die Stadtverwaltung Bad Neuenahr. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre wurde das Gebäude abgerissen; lediglich die Fassade blieb stehen. Es entstanden Eigentumswohnungen sowie Büro- und Geschäftsräume. Zum Verkauf steht ein Teil des Geschäftshauses "Rheinischer Hof". Die vermietbare Fläche des zum Verkauf stehenden Teils beträgt ca. 788 m<sup>2</sup> und umfasst 5 Gewerbeeinheiten, sowie 7 dazugehörige Tiefgaragenstellplätze. Das Objekt bietet eine große Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten und eröffnet verschiedene Perspektiven für Investoren. Die historische Immobilie zeichnet sich durch ihre erstklassige Lage aus. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Ladenzeile mit ca. 113 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Kellerfläche, die sich ideal für Einzelhandelsgeschäfte oder Gaststätten eignet. Zudem verfügt das Erdgeschoss über eine weitere Gewerbefläche mit ca. 240 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Kellerfläche, welche sich ideal für Büros, Praxisräume oder auch Einzelhandel anbietet. Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist das Mezzanin, welches ideale Voraussetzungen für eine Praxis oder Bürofläche mit einer Fläche von 82 m<sup>2</sup> bietet. Mit seinen gut durchdachten Räumlichkeiten erfüllt dieses Stockwerk alle notwendigen Anforderungen für die Entstehung von Arbeitsräumen. Im 1.OG befindet sich eine Gewerbeeinheit, welche sich auch alternativ als Eigentumswohnung nutzen lässt. Mit einer Fläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und einem zusätzlichen Kellerraum bietet sich hier viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Auf der selben Etage befindet sich eine weitere Gewerbeeinheit mit ca. 113 m<sup>2</sup> mit einem zusätzlichen Kellerraum, welche durch ihre großzügigen Räumlichkeiten überzeugt. Hier besteht auch die Möglichkeit selbst zu entscheiden, ob die Räumlichkeiten als Bürofläche, Praxis oder auch als eine Wohnung zu nutzen. Sie erreichen jedes Stockwerk mit einem Personenaufzug, dieser wurde erst kürzlich verbaut. Das Gebäude genießt momentan noch flutbedingte Renovierungen, allerdings werden die Kosten für die Instandsetzung vom jetzigen Eigentümer übernommen und zu Ende geführt. Dieses Objekt bietet Ihnen eine einzigartige Chance, eine hochattraktive Immobilie in bester Lage zu erwerben und sowohl Ihre Gewerbe- als auch Wohnräume zu verwirklichen. 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. Nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses Geschäftshauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen und

Potenzialen des Geschäftshauses Rheinischer Hof!

Objektnummer: 23315007 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler – Bad Neuenahr

## Ausstattung und Details

- Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie des Kellergeschosses, die Fertigstellung soll zum Frühjahr 2024 erfolgen (Verzögerungen vorbehalten)
- Neuer Aufzug Juli / 2023
- Neuer Fernwärme-Anschluss

**Objektnummer: 23315007 - 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: 23315007 - 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. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Objektnummer: 23315007 - 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)