Bad Neuenahr-Ahrweiler

Ehemalige Arztpraxis in Bad Neuenahr – Perfekt für Neugründung oder Umnutzung

CODE DU BIEN: 24315026

PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • **PIÈCES:** 9

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24315026
Etage	1
Pièces	9
Année de construction	1984

Prix d'achat	539.000 EUR
Office/Professional practice	Cabinet
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 192 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 192 m²
Espace locatif	ca. 192 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Informations énergétiques

Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.05.2034

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	97.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

La propriété

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Une première impression

„Ehemalige Arztpraxis in Bad Neuenahr – Perfekt für Neugründung oder Umnutzung“ Zum Verkauf steht eine attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Zentrum von Bad Neuenahr, die bis vor Kurzem als Arztpraxis genutzt wurde. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 192 m² im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet diese Immobilie eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die barrierefreie Erreichbarkeit der Räumlichkeiten, die bequem mit dem Aufzug zu erreichen sind – ideal für eine breite Zielgruppe. Die großzügige Fläche teilt sich in insgesamt 9 lichtdurchflutete Räume auf, die sich flexibel für unterschiedlichste Zwecke umgestalten lassen. Aufgrund der intelligenten Raumaufteilung und der hellen, freundlichen Atmosphäre eignet sich die Immobilie hervorragend für die Weiterführung einer medizinischen oder therapeutischen Nutzung. Auch Büros, Dienstleistungsunternehmen, Agenturen oder kreative Arbeitsräume können hier realisiert werden. Dank der vielen Fenster ist für eine angenehme Lichtversorgung in allen Bereichen gesorgt, was für eine angenehme Arbeitsumgebung sorgt. Neben der flexiblen Nutzung bietet die Lage im Herzen von Bad Neuenahr zahlreiche Vorteile. Der barrierefreie Zugang, kombiniert mit der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit für Kunden, Patienten oder Mitarbeiter. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten aus, was das Objekt besonders attraktiv für Unternehmen und Investoren macht. Diese Immobilie stellt eine ideale Gelegenheit für Gründer und Unternehmer dar, die auf der Suche nach einer gut geschnittenen, gut gelegenen und individuell gestaltbaren Fläche sind. Durch die zentrale Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet sie sowohl kurzfristige als auch langfristige Perspektiven. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung der Räumlichkeiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Détails des commodités

- Parkmöglichkeiten in der Umgebung und öffentliche Parkhäuser in unmittelbarer Nähe
- 192 m² Gesamtfläche im ersten Stock
- Barrierefreier Zugang durch Aufzug
- 9 Räume, ideal als Behandlungsräume, Büros oder Besprechungsräume
- Geräumiger Empfangsbereich
- Große Fensterfronten für helle Räume
- Einbauküche und sanitäre Einrichtungen (separate WCs)
- Balkon

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tout sur l'emplacement

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 allerbester 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.

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24315026 - 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bain Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com