

Exposé

Bürofläche in Bad Neuenahr-Ahrweiler

Gewerbefläche in der Altstadt von Ahrweiler - 60 m² für Ihre Geschäftsidee



Objekt-Nr. **OM-328432**

Bürofläche

Vermietung: **650 € + NK**

Johannes-Müller-Straße 2
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1948	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	75 €	Büro-/Praxisfläche	50,00 m ²
Heizkosten	75 €	Gesamtfläche	60,00 m ²
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.950 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in die besondere Atmosphäre einer ca. 60 m² großen Gewerbeeinheit im Herzen der historischen Altstadt von Ahrweiler. Nur einen Steinwurf vom lebhaften Marktplatz entfernt, erwartet Sie eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt und mit ihrer Kombination aus moderner Ausstattung und exzellenter Lage besticht.

Diese repräsentative Einheit, die zuletzt als Fahrschule genutzt wurde, überzeugt durch einen großzügigen Ausstellungs- und Verkaufsraum von etwa 50 m², der Ihrer Kreativität und unternehmerischen Vision keine Grenzen setzt. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2023 erstrahlt die Immobilie in neuem Glanz und bietet modernste technische Infrastruktur sowie eine wohltuende Fußbodenheizung, die auf der gesamten Fläche für ein angenehmes Ambiente sorgt.

Ein abschließbarer Nebenraum erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über alle nötigen Anschlüsse, um beispielsweise eine kleine Einbauküche zu integrieren oder ihn als Rückzugs- oder Personalraum zu nutzen. Die Immobilie wird ergänzt durch zwei separate Toiletten mit einem gemeinsamen Handwaschbecken, ein durchdachtes Detail, das den Komfort für Kunden und Mitarbeitende gleichermaßen sicherstellt.

Kostenübersicht:

- Kaltmiete: 650 €
- Nebenkosten: 100 €

Profitieren Sie von dieser einmaligen Gelegenheit, Ihr Geschäft in einer erstklassigen Innenstadtlage zu etablieren und die Vorzüge dieser stilvoll sanierten Gewerbeeinheit zu genießen.

Ihre Zukunft beginnt hier – Kontaktieren Sie uns noch heute!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

Lage

Diese exklusive Gewerbeeinheit befindet sich im Herzen der historischen Altstadt von Ahrweiler, einem Stadtteil der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Die Altstadt besticht durch ihre vollständig erhaltene Stadtbefestigung mit vier Stadttoren und malerischen Fachwerkhäusern, die eine einzigartige mittelalterliche Atmosphäre schaffen.

Verkehrsanbindung:

- Straße: Ahrweiler ist über die Bundesstraßen B266 und B267 sowie die Autobahn A61 gut erreichbar.
- Bahn: Der Bahnhof Ahrweiler und der Haltepunkt Ahrweiler Markt liegen an der Ahrtalbahn, die Verbindungen nach Remagen und Bonn bietet.

Wirtschaft und Infrastruktur:

- Weinbau: Die Region ist bekannt für ihre Weinproduktion, insbesondere für Rotweine wie Spätburgunder.
- Tourismus: Sehenswürdigkeiten wie die Römervilla und die Dokumentationsstätte Regierungsbunker ziehen zahlreiche Besucher an.

Einwohnerzahlen:

- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler: ca. 26.669 Einwohner (Stand: 31.12.2022).

- Landkreis Ahrweiler: ca. 128.741 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

Highlights der Altstadt:

- Stadtmauer: Vollständig erhaltene Befestigungsanlage mit vier Stadttoren.

- St. Laurentius Kirche: Älteste gotische Hallenkirche des Rheinlandes.

- Marktplatz: Zentrum mit Cafés, Restaurants und Einzelhandelsgeschäften.

Profitieren Sie von dieser einzigartigen Lage, die Tradition und Moderne harmonisch verbindet und ideale Voraussetzungen für Ihr Gewerbe bietet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

