

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Neuenahr-Ahrweiler

Kapitalanlage am Kurpark Bad Neuenahr - provisionsfreies 3-Familienhaus mit Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. **OM-446000**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **600.000 €**

Hochstr. 3
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1932	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	385,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	255,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In gefragter Wohnlage von Bad Neuenahr, nur wenige Schritte vom Kurpark entfernt, und am Fuße des Johannisberg, präsentiert sich dieses charaktervolle Dreifamilienhaus als interessante Kapitalanlage mit Substanz, Charme und nachhaltiger Standortperspektive.

Die Immobilie verbindet den architektonischen Reiz eines stilvollen Altbaus mit einer hervorragenden Mikrolage in einem sich dynamisch erneuernden Kur- und Gesundheitsstandort.

Das Objekt verfügt über insgesamt ca. 255 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohneinheiten, auf einem ca. 358 m² großen Grundstück. Besonders hervorzuheben sind die historischen Ausstattungsdetails, die dem Haus einen besonderen Charakter verleihen: aufgearbeitete Echtholzböden, stilprägende Kassetentüren, ein repräsentatives Treppenhaus mit historischer Anmutung sowie großzügige Raumhöhen. Die Dachgeschosswohnung wurde in 2025 saniert und wertet das Objekt zusätzlich auf.

Die Lage direkt am Kurpark ist einer der maßgeblichen Vorzüge dieser Immobilie. Das Umfeld profitiert sichtbar vom Wiederaufbau und der städtebaulichen Weiterentwicklung Bad Neuenahrs. Der Kurpark und das Kurviertel werden in den kommenden Jahren umfassend modernisiert und als hochwertiger Aufenthalts-, Gesundheits- und Tourismusstandort weiterentwickelt. Damit verbindet sich für Investoren eine sehr gute Kombination aus bestehender Wohnlagequalität und weiterem Aufwertungspotenzial.

Zugleich überzeugt die Mikrolage durch ihre ruhige, dennoch zentrale Position. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Infrastruktur, Kliniken, öffentliche Einrichtungen und das innerstädtische Leben von Bad Neuenahr sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Kurpark, Innenstadt und Gesundheitsstandort spricht sowohl klassische Wohnmieter als auch beruflich bedingte Nachfrager in besonderem Maße an.

Objektdaten auf Einen Blick:

Objektart: Mehrfamilienhaus / 3-Familienhaus

Adresse: Hochstraße 3, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Baujahr: 1932

Wohnfläche gesamt: ca. 255 m²

Grundstück: ca. 358 m²

Anzahl Wohneinheiten: 3 (vollständig vermietet)

Etagen: 3

Zustand: gepflegt

Heizung: Gaszentralheizung, erneuert 2018

Warmwassertechnik teilweise erneuert 2023

Kaufpreis: 600.000 €

Ausstattung

- stilvolles, charaktervolles Wohnhaus mit Altbaucharme
- drei abgeschlossene Wohneinheiten
- historische Kassetentüren und aufgearbeitete Holzelemente
- repräsentatives Treppenhaus
- teilweise großzügige Raumhöhen

- Loggia bzw. attraktive Außenbezüge
- große Kellerräume mit guter Nutzbarkeit
- Gartenbereich in Hanglage
- hervorragende Wohnlage in Kurparknähe, am Fuße des Johannisbergs

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Dieses provisionsfreie 3-Familienhaus am Kurpark von Bad Neuenahr stellt eine interessante Kapitalanlage in sehr guter Wohnlage dar. Die Kombination aus gepflegter Altbausubstanz, charmanter Ausstrahlung, sanierter Erdgeschosswohnung und überzeugender Mikrolage spricht für ein langfristig werthaltiges Investment. Bei einer kalkulatorischen Marktmiete von 12,00 €/m² ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 6,12 %.

Lage

Bad Neuenahr-Ahrweiler ist nicht nur Kreisstadt, sondern auch ein traditionsreicher Gesundheits-, Kur- und Tourismusstandort mit starker regionaler Ausstrahlung. Die Stadt arbeitet aktuell intensiv an der Wiederherstellung und qualitativen Neuausrichtung zentraler Infrastruktur rund um Kurpark und Innenstadt. Geplant bzw. im Aufbau sind unter anderem neue kulturelle, touristische und gesundheitsbezogene Ankerpunkte, was die Standortqualität zusätzlich stärkt. Parallel wird die Innenstadtentwicklung aktiv begleitet, um Frequenz, Aufenthaltsqualität und Funktionsvielfalt weiter auszubauen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

