

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Neuenahr-Ahrweiler

Provisionsfreies Anlageobjekt: Historisches Wohn- und Geschäftshaus am Marktplatz Ahrweiler



Objekt-Nr. OM-470595

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

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

Baujahr	1948	Nutzfläche	15,00 m ²
Grundstücksfläche	164,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	15,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	438,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Historisches Wohn- und Geschäftshaus in absoluter Premiumlage am Marktplatz von Ahrweiler

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus in einer der begehrtesten und sichtbarsten Lagen der historischen Altstadt von Ahrweiler. Unmittelbar am Marktplatz gelegen, verbindet das Objekt den besonderen Charme eines repräsentativen Altstadtgebäudes mit einer modernen, vollständig vermieteten Nutzungsstruktur.

Die charakteristische Fachwerkfassade, die Ecklage mit hoher Präsenz im Stadtbild sowie die fußläufige Nähe zu Gastronomie, Einzelhandel, Kirche, Stadtmauer und Ahrweiler Markt machen diese Immobilie zu einem Anlageobjekt mit besonderem Seltenheitswert. Solche Objekte kommen in dieser Lage nur äußerst selten auf den Markt.

Nach der Flutkatastrophe 2021 wurde das Gebäude im Innen- und Außenbereich umfassend saniert und präsentiert sich heute als gepflegtes, voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt sechs Einheiten: zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie vier Wohnungen in den Obergeschossen.

Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt 4.320,00 €, entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von 51.840,00 €. Durch die Kombination aus zentraler Altstadtlage, kleinteiliger Vermietungsstruktur, sichtbaren Gewerbeflächen und attraktiven Wohneinheiten bietet das Objekt eine seltene Verbindung aus Substanz, Lagequalität und langfristiger Vermietbarkeit.

Ausstattung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde nach der Flutkatastrophe 2021 im Innenbereich vollständig saniert und befindet sich heute in einem vollständig vermieteten Zustand.

Die Immobilie umfasst insgesamt sechs Einheiten mit ca. 438 m² Wohn-/Nutzfläche. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten mit zusammen ca. 132 m². In den Obergeschossen befinden sich vier vermietete Einheiten mit zusammen ca. 306 m².

Ausstattungs- und Objektmerkmale:

- sechs vollständig vermietete Einheiten
- zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- vier Wohnungen in den Obergeschossen
- ca. 438 m² Wohn-/Nutzfläche
- 164 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwert per 01.01.2024 = 540 €/ m²)
- historische Fachwerkfassade (kein Denkmalschutz!)
- Wiederaufbau des Gebäudes ca. 1948 (nach Kriegszerstörung)
- Innenbereich inklusive aller Leitungen (Gas, Wasser, Strom) nach der Flutkatastrophe 2021 vollständig saniert (2022-2026)
- Gasetagenheizungen
- elektr. Fußbodenheizungen in den Badezimmern der Wohnungen
- Kunststoff-Isolierverglasung (2-fach)
- zentrale Lage unmittelbar am Marktplatz

Die Immobilie verbindet den Charakter eines historischen Altstadtgebäudes mit einer modernen, kleinteilig vermieteten Nutzungsstruktur. Gerade diese Kombination macht das Objekt für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

- Kaufpreis: 949.000,00 €
- Monatsnettokaltmiete: 4.320,00 €
- Jahresnettokaltmiete 51.840,00 €
- Bruttoanfangsrendite: ca. 5,46 %
- Faktor auf die Jahresnettokaltmiete: ca. 18,31
- Durchschnittliche Nettokaltmiete: ca. 9,86 €/m²
- Vermietungsstand: vollständig vermietet

Die Mietstruktur setzt sich aus zwei Gewerbeeinheiten und vier Wohneinheiten zusammen. Die Einnahmen verteilen sich damit auf mehrere Mietverhältnisse, was das Objekt insbesondere für Kapitalanleger mit Fokus auf Risikostreuung und nachhaltige Vermietbarkeit interessant macht.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Mietverhältnisse. Weitergehende Unterlagen, insbesondere Mietaufstellung, Grundrisse, Energieausweis und Objektunterlagen, werden qualifizierten Interessenten nach Abstimmung zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerangaben und vorliegenden Unterlagen. Flächenangaben sind ca.-Angaben. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Regelungen des notariellen Kaufvertrags.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Johannes-Müller-Straße 2 und damit in einer der besten Lagen der historischen Altstadt von Ahrweiler – unmittelbar am Marktplatz.

Ahrweiler zählt zu den gefragtesten Stadtteilen von Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist geprägt durch seine vollständig erhaltene Stadtmauer, die historischen Stadttore, Fachwerkhäuser, Gastronomie, Einzelhandel, Weinbau und eine hohe touristische Anziehungskraft. Die Lage verbindet innerstädtische Frequenz, kurze Wege und ein außergewöhnlich attraktives historisches Umfeld.

Für die Gewerbeeinheiten bietet der Standort eine sehr gute Sichtbarkeit, Laufkundschaft und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Für die Wohnungen bedeutet die Lage eine hohe Wohnqualität mitten in der Altstadt, mit Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung.

Gleichzeitig befinden sich die Weinberge, Spazierwege und die Landschaft des Ahrtales nur wenige Schritte entfernt. Die Kombination aus historischer Innenstadtlage, touristischer Attraktivität und gewachsener Infrastruktur macht diesen Standort für Mieter und Kapitalanleger gleichermaßen besonders interessant.

Über Bad Neuenahr-Ahrweiler bestehen zudem gute regionale Anbindungen in Richtung Bonn, Köln und Koblenz. Damit eignet sich das Objekt ideal als langfristig werthaltiges Investment in einer nachhaltig nachgefragten Premiumlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,65 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

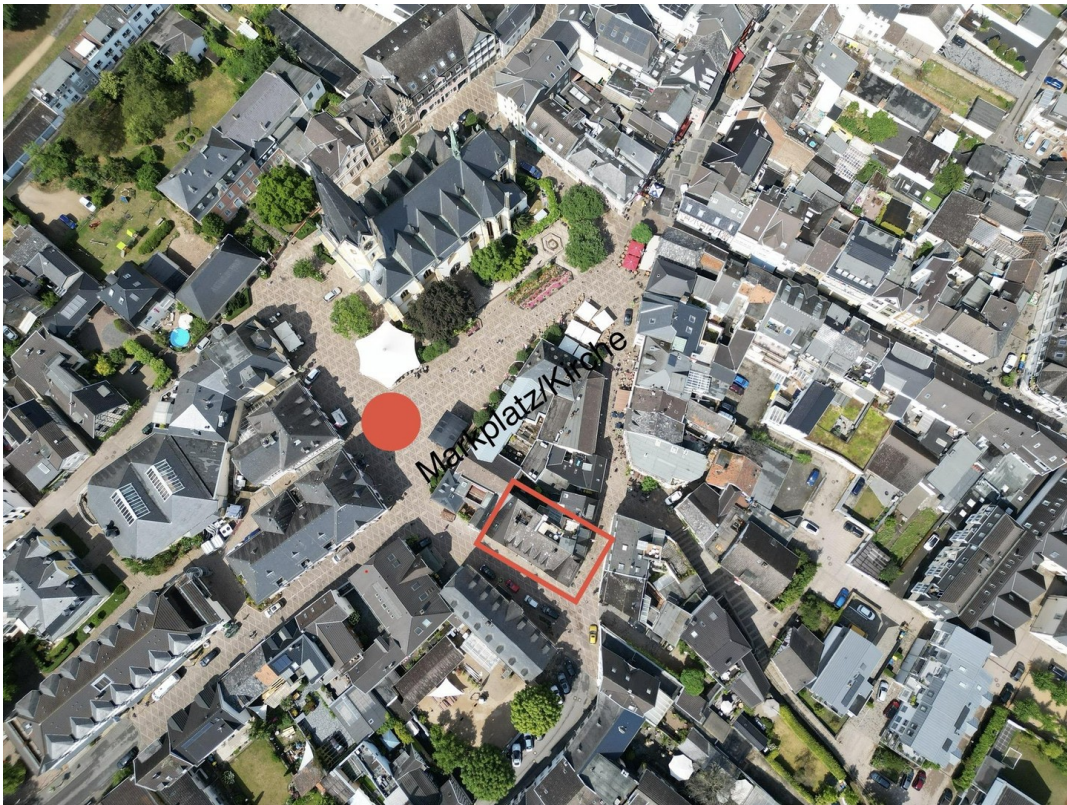


Exposé - Galerie



Straßenansicht 2

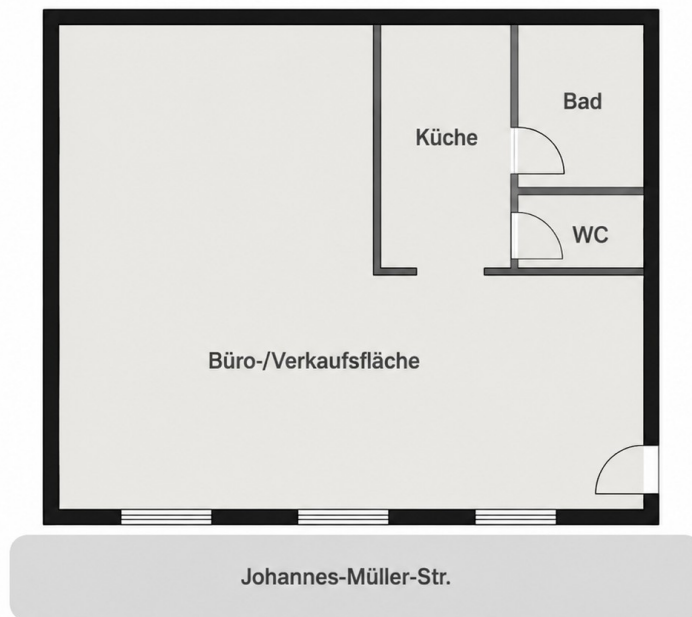
Exposé - Galerie



Luftbild/Lage

Exposé - Grundrisse

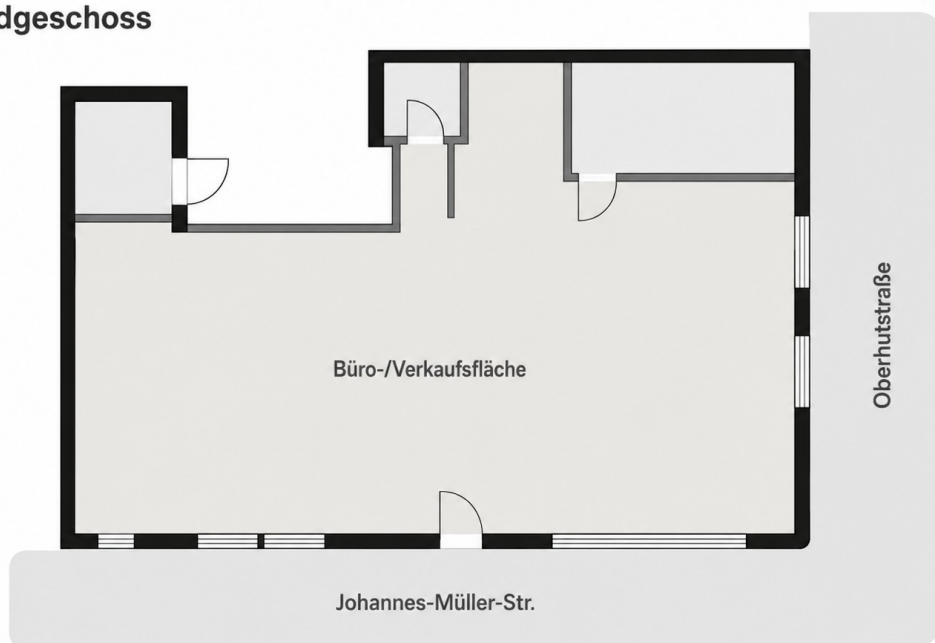
Erdgeschoss



Gewerbeeinheit 1

Gewerbeeinheit EG links

Erdgeschoss

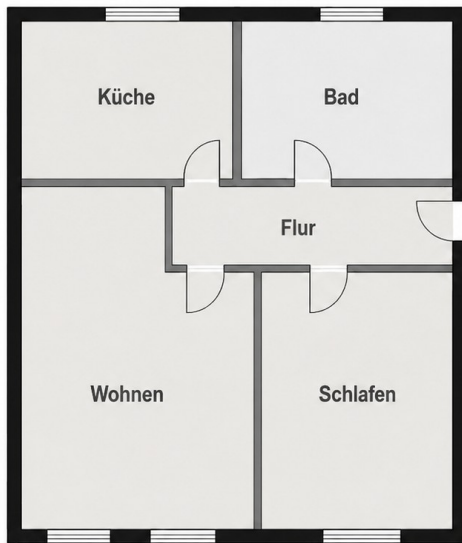


Gewerbeeinheit 2

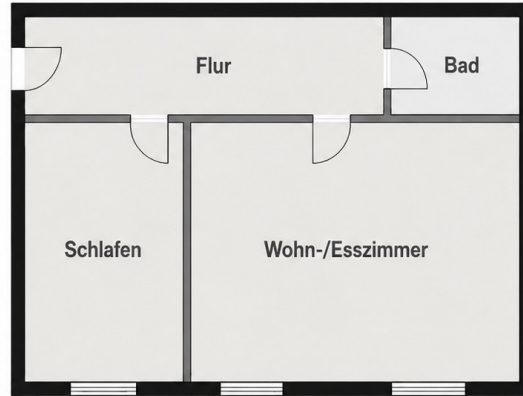
Gewerbeeinheit EG rechts

Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss



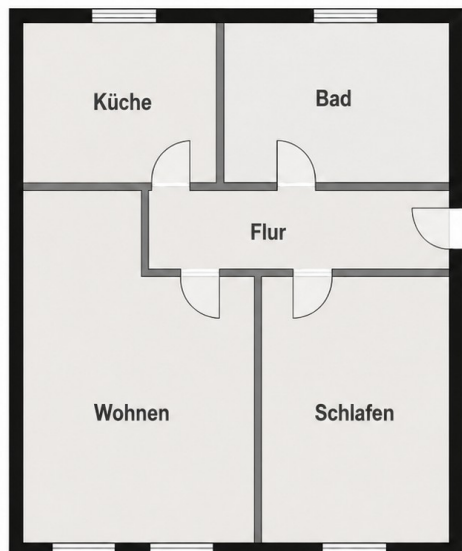
Wohnung 1.OG links



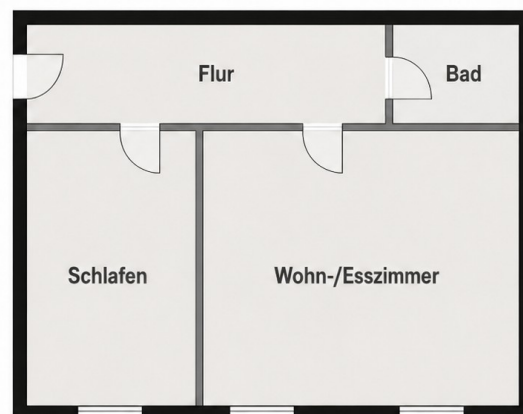
Wohnung 1.OG rechts

1. Obergeschoss

2. Obergeschoss



Wohnung 2.OG links



Wohnung 2.OG rechts

2. Obergeschoss