Bad Kreuznach

Zentral gelegenes Geschäftshaus mit Büroflächen und Ausbaureserve

Objektnummer: 26416026_2



KAUFPREIS: 389.000 EUR • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 85 m²

Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

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

Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick

Objektnummer	26416026_2
Zimmer	6
Baujahr	1933

Kaufpreis	389.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 127 m²
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 107 m²
Gewerbefläche	ca. 127 m²
Vermietbare Fläche	ca. 127 m²
Bürofläche	ca. 92 m²

Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie

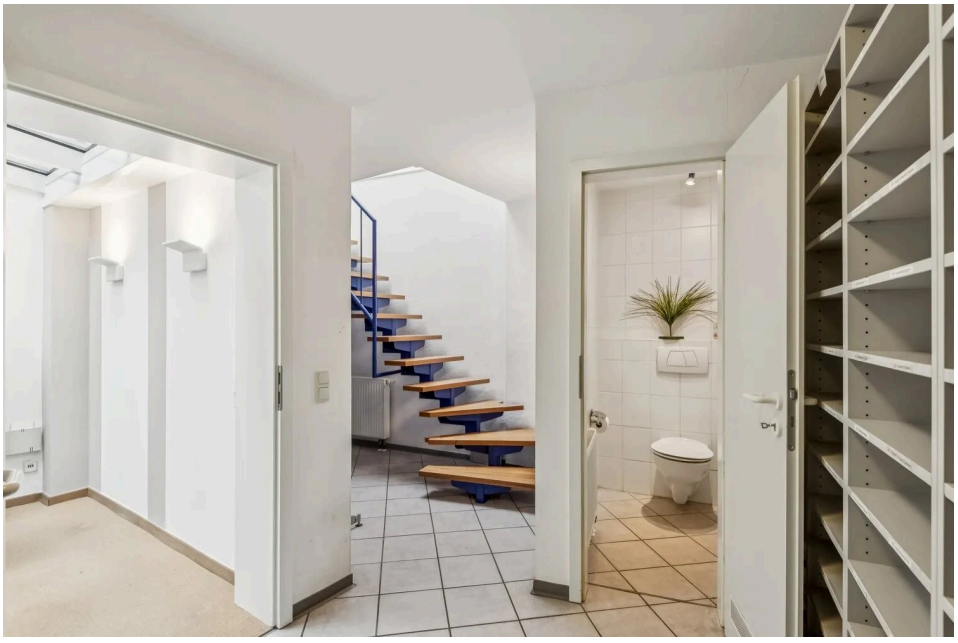




Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie





Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Die Immobilie



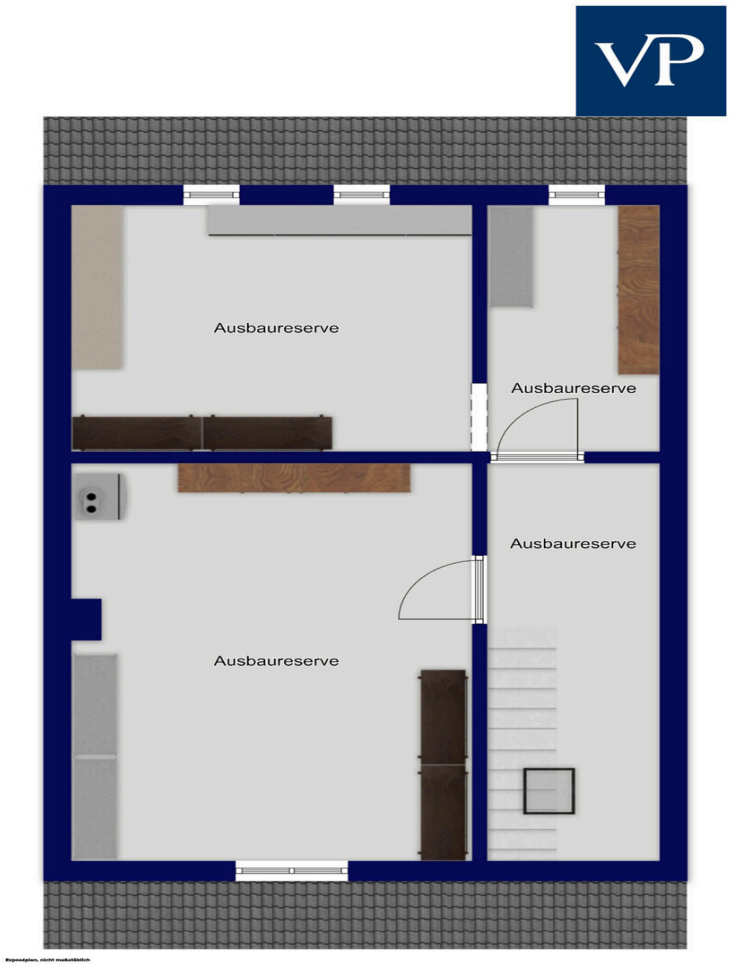
Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Grundrisse





Repräsentativer Grundriss, nicht maßstäblich



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: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Ein erster Eindruck

Dieses Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Bad Kreuznach und bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 127 m² vielseitige Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere im Bereich Büro, Dienstleistung oder Beratung.
Im Erdgeschoss steht eine offen gestaltete Kunden- und Bürofläche mit ca. 48 m² zur Verfügung. Die großzügige Schaufensterfront sorgt für viel Präsenz im Straßenraum und bietet zugleich attraktive Möglichkeiten für einen repräsentativen Empfangs-, Kunden- oder Arbeitsbereich. Ein Klimagerät gewährleistet hier auch an warmen Tagen angenehme Raumtemperaturen.
Direkt angrenzende Flächen, die bislang unter anderem als Lager genutzt wurden, bieten weiteres Potenzial für eine Büro- oder Dienstleistungsnutzung. Insgesamt lassen sich damit rund 92 m² der vorhandenen Flächen grundsätzlich für entsprechende Arbeits-, Kunden- oder Funktionsbereiche nutzen.
Im Obergeschoss befinden sich weitere Flächen sowie eine Küche mit Aufenthaltsbereich. Ein zusätzlicher Raum wurde bereits für den Ausbau eines Badezimmers vorbereitet. Die darüberliegenden Bereiche bieten zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten. Aufgrund der dort teilweise begrenzten Raumhöhe eignen sie sich nicht als reguläre Aufenthaltsräume.
In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Elektrik im Jahr 2013, der Einbau einer Gastherme im Jahr 2017, die Erneuerung der Schaufensteranlage mit Aluminiumrahmen und Wärmeschutzverglasung im Jahr 2013 sowie Reparaturen am Dach im Jahr 2019.
Das genaue Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist nicht dokumentiert. Der überwiegende Gebäudeteil wurde jedoch 1933 in Form eines Anbaus errichtet.
Die Immobilie verbindet eine traditionsreiche innerstädtische Geschäftslage mit einem flexibel nutzbaren Flächenangebot und bietet interessante Voraussetzungen für Unternehmen, Dienstleister oder andere gewerbliche Konzepte.

Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Ausstattung und Details

- ca. 92 m² potenziell als Büro-, Kunden- oder Dienstleistungsflächen nutzbar
- davon ca. 48 m² offen gestaltete Kunden- und Bürofläche im Erdgeschoss
- weitere ca. 44 m² flexibel nutzbare Fläche
- Klimagerät im Erdgeschoss
- großzügige Schaufensteranlage für einen repräsentativen Kunden- und Empfangsbereich
- Aluminium-Schaufenster mit Wärmeschutzverglasung, erneuert 2013
- überwiegend zweifach verglaste Kunststofffenster, ca. 1999/2000
- Gastherme aus dem Jahr 2017
- Elektrik teilweise erneuert 2013
- Küche mit Aufenthaltsbereich im Obergeschoss
- Sanitärbereich im Erdgeschoss
- weiterer Raum für den Ausbau eines Badezimmers vorbereitet
- zusätzliche Lager-, Abstell- und Ausbaureserve in den oberen Geschossen
- unterschiedliche Bodenbeläge, darunter Dielen, Fliesen, Laminat, PVC und Teppichboden

Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Kreuzstraße und damit in zentraler Innenstadtlage von Bad Kreuznach. Die Straße zählt zu den traditionsreichen Einkaufsadressen der Stadt und ist Teil des gewachsenen innerstädtischen Geschäftsbereichs.

Das direkte Umfeld ist von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsunternehmen, gastronomischen Angeboten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs geprägt. Die zentrale Lage innerhalb der Fußgängerzone sorgt für eine gute Erreichbarkeit und bietet attraktive Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte.

Der Kornmarkt, die Mannheimer Straße sowie weitere zentrale Bereiche der Bad Kreuznacher Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Auch an den öffentlichen Personennahverkehr ist die Lage gut angebunden. Der Bahnhof Bad Kreuznach ermöglicht regionale und überregionale Verbindungen.

Über die umliegenden Bundesstraßen sowie die Autobahn A 61 bestehen zudem gute Verkehrsanbindungen in Richtung Mainz, Bingen, Koblenz und in das Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Sonstige Angaben

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: 26416026_2 - 55543 Bad Kreuznach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Seichter

Mannheimer Str. 92, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: +49 671 - 92 89 80 0
E-Mail: bad.kreuznach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com