



Immobilienexposé  
**Teilmodernisiertes Gewerbeobjekt ca. 227 m<sup>2</sup>  
mit Freifläche ca. 947 m<sup>2</sup> in 56745 Rieden zu  
verkaufen**

Objekt-Nr.:  
NK023



## Büro/Praxis zum Kauf

Teilmodernisiertes Gewerbeobjekt ca. 227 m<sup>2</sup> mit Freifläche ca. 947 m<sup>2</sup> in 56745 Rieden zu verkaufen

**Kaufpreis**  
190.000 €

 4  
Zimmer

 152 m<sup>2</sup>  
Bürofläche (ca.)

 227 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 227 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.)

## Preise & Kosten

**Preise** Kaufpreis 190.000 €

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** NK023

**Weitere Flächen**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Zimmer             | 4                  |
| Nutzfläche (ca.)   | 227 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche (ca.) | 227 m <sup>2</sup> |
| Lagerfläche (ca.)  | 75 m <sup>2</sup>  |
| Bürofläche (ca.)   | 152 m <sup>2</sup> |

**Weitere Informationen**

|                     |          |
|---------------------|----------|
| verfügbar ab        | 1.3.2020 |
| Modernisierungen    | 2008     |
| Provisionspflichtig | Nein     |

**Zustand und Bauart** Zustand modernisiert

**Ausstattungsdetails** Boden Parkett

**Sonstige** Heizungsart Zentralheizung

## Beschreibung

Das ca. 100 Jahre alte Gebäude ist aus Tuff- Naturstein errichtet, und hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 227 m<sup>2</sup>. Es liegt zentral im Ortskern von 56745 Rieden. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 947 m<sup>2</sup>. Die Gewerbefläche unterteilt sich in eine Ausstellungsfläche (ca. 79 m<sup>2</sup>) mit integriertem Büro (ca. 28 m<sup>2</sup>) sowie einen angrenzenden Lagerraum/Werkstatt (ca. 75 m<sup>2</sup>), einen Sanitärbereich (ca. 20 m<sup>2</sup>) und einen Besprechungsraum (ca. 25 m<sup>2</sup>). Das Anwesen verfügt zusätzlich auch über einen Keller sowie einer Gartenfläche von jeweils ca.38 m<sup>2</sup>.

Rechts neben dem Gebäude befindet sich ein im Jahr 2008 errichtetes Carport von ca.65m<sup>2</sup>. Dieses bietet zum Beispiel die Unterstellmöglichkeit für 2 Transporter.

Die Beschattungsanlage wurde vom Eigentümer zu Ausstellungszwecken angebracht und kann gegen Abstandszahlung übernommen werden.

Folgende Sanierungen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- 1998: Dachsanierung
- 2001: Fassadensanierung, Erneuerung der Fenster
- 2002: Neuanschaffung einer Öl-Heizung einschließlich Kamin
- 2003: Vergrößerung der Garage
- 2013: Erneuerung der Sanitäranlagen
- 2018: Sanierung der Innenräume, Deckeneinbau mit LED-Beleuchtung

## Lage

Rieden ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Mendig an. Der in einem alten Vulkankessel gelegene Ort wird auch

als Steinmetzdorf bezeichnet. Rund um den Ort wird der Riedener Tuff, ein vulkanischer Tuff, abgebaut.

Durch Rieden führt die Kreisstraße 19 (K 19). Über diese und im weiteren Verlauf über die Bundesstraße 412 (B 412) ist die Anschlussstelle Wehr (AS Wehr, Nr. 33) der Bundesautobahn 61 (A 61) in einer Entfernung von ca. 7 km zu erreichen. Der öffentliche Personennahverkehr verbindet Rieden über die Linie 814 mit den Städten Mayen und Bad Neuenahr-Ahrweiler.

## Sonstiges

Haftungsausschluss:

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Vermieters/Verkäufers (oder eines Dritten). hallenpool übernimmt hierfür keine Haftung.

Sonstiges:

Uns sind weitere Flächen in der Umgebung bekannt, sprechen Sie uns an, wir finden die richtige Fläche für Sie! Weitere Angebote auch unter [www.hallenpool.com/immobilien](http://www.hallenpool.com/immobilien)  
Alle angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich ggf. zzgl. der gesetzlich geltenden USt.

## Energieverbrauchsausweis

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Endenergieverbrauch-Strom</b>         | 2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)  |
| <b>Endenergieverbrauch-Wärme</b>         | 76 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b> | ✓                          |
| <b>Hauptenergieträger</b>                | Öl                         |
| <b>Baujahr (Energieausweis)</b>          | 1913                       |
| <b>Gültig bis</b>                        | 10.03.2030                 |

## Ihr Ansprechpartner

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Name</b>     | Norbert Kiesel  |
| <b>Telefon</b>  | 0170 - 3244907  |
| <b>Ort</b>      | 56564 Neuwied   |
| <b>E-Mail</b>   | kiesel@hallenpool.com   |
| <b>Homepage</b> | <a href="https://www.hallenpool.com">https://www.hallenpool.com</a> |

## Lage und Umgebung

56745 Rieden









