Adenau

Klinikensemble mit vielseitigem Entwicklungspotential im Herzen der Stadt

Property ID: 25315002

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LAND AREA: 26.913 m²

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

At a glance

Property ID	25315002
Year of construction	1966
Type of parking	76 x Outdoor parking space

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 7.209 m²
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 7.209 m²

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

Energy Data

Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

The property

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

The property

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

The property

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

The property

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

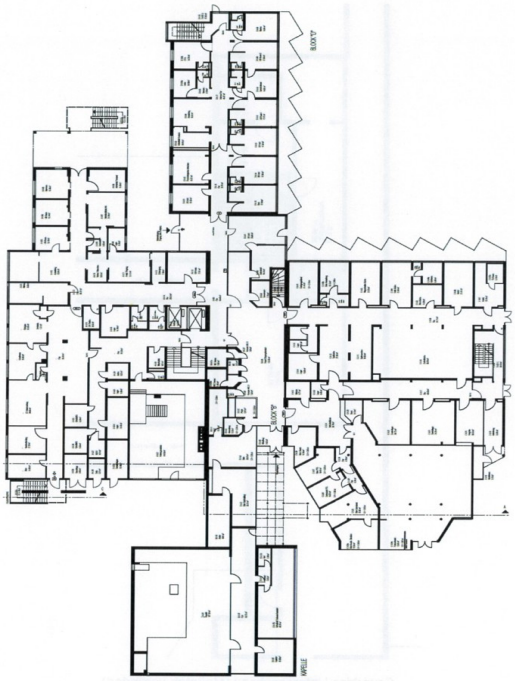
The property

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

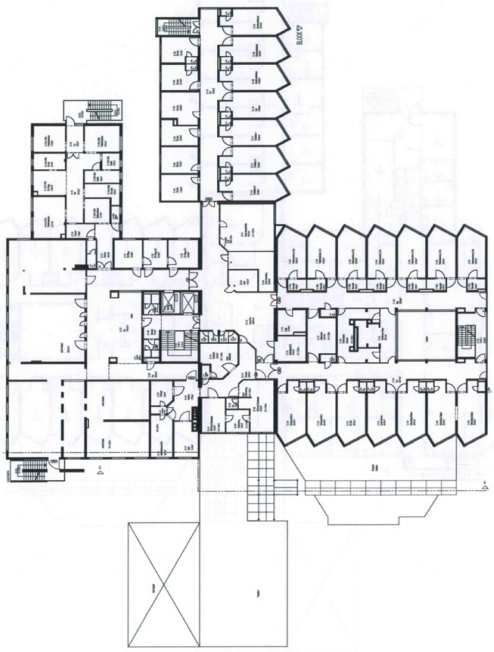
The property

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

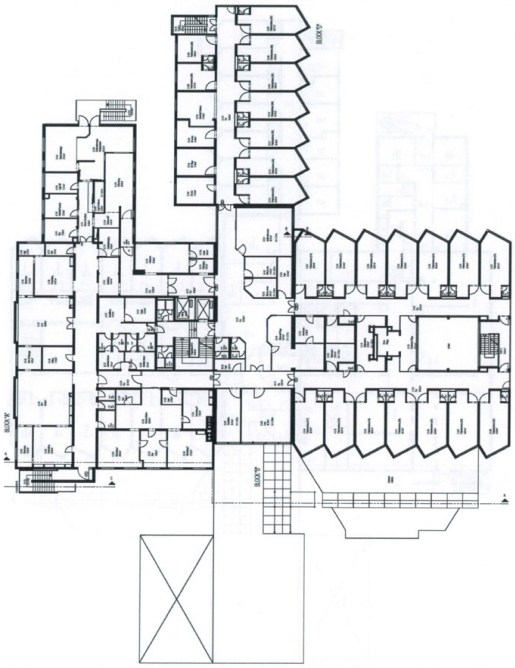
Floor plans



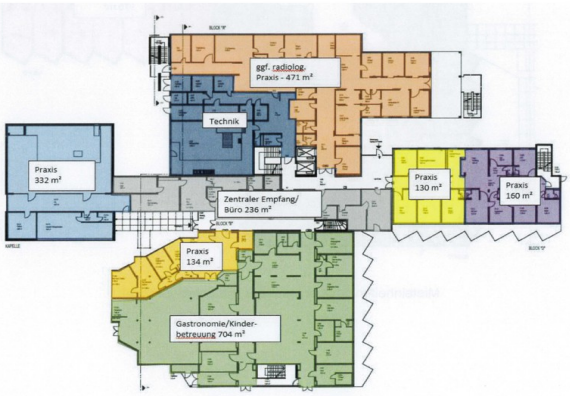
Grundriss Erdgeschoss (Maßstab verändert)



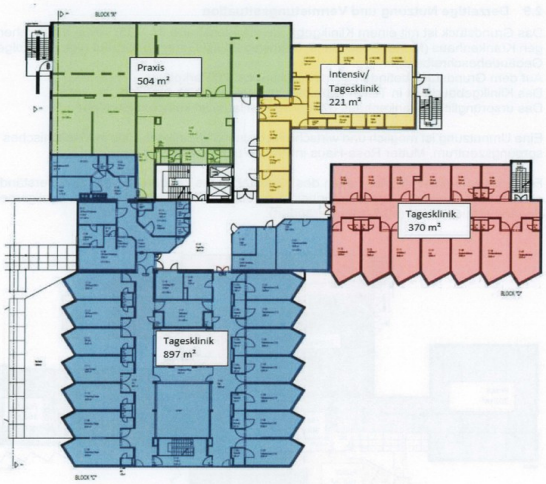
Grundriss 1. OG (Maßstab verändert)



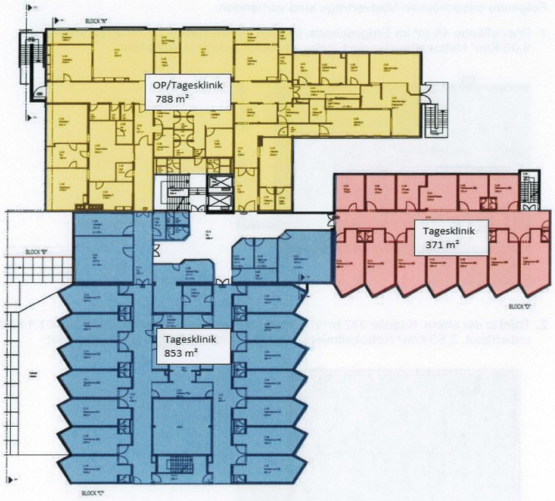
Grundriss 2. OG (Maßstab verändert)



Mieteinheiten Erdgeschoss
(Maßstab verändert)



Mieteinheiten 1. Obergeschoss (Maßstab verändert)



Mieteinheiten 2. OG (Maßstab verändert)

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

A first impression

Dieses großzügige Gewerbeanwesen bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 26.913 m². Das Haupthaus wurde 1966 erbaut und beinhaltet bedeutende Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den folgenden Jahren. Zu den markanten Bauten auf dem Grundstück zählen ein Hauptgebäude, eine Kapelle, eine Cafeteria sowie diverse Anbauten.

Das Objekt eignet sich ideal für eine Umnutzung zu einem Wohn- und Geschäftshaus, was durch die umfangreichen vorhandenen Nutzflächen von ca. 6.171 m² möglich ist. Es handelt sich hierbei um einen Massivbau, der bereits mehrere Modernisierungsprojekte durchlaufen hat. Zu den erwähnenswerten Maßnahmen gehören die Umrüstung der Beleuchtung auf LED im Jahr 2012, die Erneuerung der Schalteranlage für die Heizung 2014. Des Weiteren wurden partiell die Brandschutztüren in den Jahren 2021 und 2023 aktualisiert, um den modernen Sicherheitsstandards zu entsprechen. Die Niederspannungshauptverteilung wurde 2022 erneuert.
Energieausweis ist in Erstellung und wird nachgereicht.

Die Außenanlagen des Gesamtprojekts sind gut ausgebaut. Zu den umfangreichen Features zählen asphaltierte und betonierte Wegbefestigungen, Asphalt- und Betonpflasterflächen zur Hofbefestigung sowie verschiedene Garten- und Parkflächen. Ein Hubschrauberlandeplatz mit Betonpflaster ist ebenfalls vorhanden.

Für Investoren bietet sich eine interessante Mietstruktur. Derzeit sind ca. 1.471 m² der Fläche vermietet, die eine jährliche Nettokaltmiete von 150.620,00 EUR generiert. Das Potenzial unter marktüblichen Bedingungen könnte jedoch eine jährliche Miete von bis zu 750.000,00 EUR erbringen.

Das zusätzliche Gebäude „Mutter Rosa-Haus“, das bereits 1867 erbaut wurde, hat im Laufe der Zeit unterschiedliche Nutzungen erfahren. Zuletzt diente es als Schwesternwohnheim seit 1966. Auch dieses Gebäude steht für eine komplette Kernsanierung bereit und bietet damit weitere Investitionsmöglichkeiten.

Insgesamt ist dieses Objekt eine vielversprechende Gelegenheit für Investoren und Unternehmer, die ein vielseitig nutzbares Gewerbeanwesen mit Potenzial zur Wertsteigerung suchen. Der professionelle Zustand der Liegenschaft und die flexiblen Nutzungsoptionen machen sie zu einer wertvollen Ergänzung in jedem Portfolio. Wir laden Sie ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten und Vorteilen

dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

Details of amenities

Krankenhaus:
Baujahr:
1966 Baujahr Hauptgebäude
1969 Baujahr Kapelle
1986 Baujahr Cafeteria und Übergang Kapelle zum Hauptgebäude
1999 Baujahr Anbau Rückseite
Modernisierungen:
2007/2010 Nutzungsänderung und Umbauten
2009 Badezimmer Block C rechter Flurbereich modernisiert
2009 Badezimmer in anderen Bereichen teilweise modernisiert
2012 Umrüstung der Beleuchtung LED
2014 Schalteranlage Heizung erneuert
2015 teilweise neue Fenster im Küchenbereich
2017 Badezimmer im Block C linker Flurbereich modernisiert
2018 Trinkwasserspeicher erneuert
2020 OP-Trakt modernisiert
2021/2023 Erneuerung der Brandschutztüren partiell
2021 Praxis EG neben Cafeteria
2021 Stahl-Fluchttreppenhaus am Anbau errichtet
2021/2022 Ehrenwall´sche Klinik komplett renoviert
2022 Niederspannungshauptverteilung erneuert
Überblick Gebäude:
- Bruttogrundfläche: ca. 8.945,00 m²
- Wohnfläche / Nutzfläche: ca. 6.171,00 m²
- Massivbau
- Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
- Elektoinstallation: je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen
- Klingelanlage, Telefonanschluss, Starkstromanschluss
- Zentralheizung (Öl), Bj 1982; 2 Erdtanks je 50.000l
- Fernwärmeanschluss vorhanden - Lieferung durch Anbieter derzeit eingestellt.
- Zentrale Lüftungsanlage
- Warmwasser über Heizung
- Brandschutztüren 2021 und 2023 zwischen den Brandabschnitten partiell erneuert
- diverse Personenaufzüge
- Druckluftanlage

- Brandmeldeanlage
- Klimageräte
- Kühlräume

Krankenhausgebäude Instandhaltungsmaßnahmen:
- Block A im 1.OG ist komplett entkernt und befindet sich im Rohbauzustand
- Leitungssysteme teilw. erneuerungsbedürftig
- Betonschäden Kapelle

Mutter Rosa-Haus:
Baujahr ca. 1867
Geschichte:
Nutzung als Krankenhaus mit Weisenheim
ca. 1900 Nutzung als reines Krankenhaus mit Isolierstation
ca. 1966 Nutzung als Schwesternwohnheim
ca. 1970 Garagen
Nutzungsmöglichkeit:
Umnutzung in Wohn- und Geschäftshaus möglich
Baubeschreibung (Kurzübersicht):
Bruttogrundfläche: ca. 1.396,00 m²
Wohnfläche / Nutzfläche: ca. 1.038,00 m²
Außen: Sichtbares Bruchsteinmauerwerk (Hauptgebäude) und Ziegelmauerwerk (Anbau)
Nordgiebel verputzt und gestrichen
Fenster und Türeinfassung Basalt
Insgesamt Massivbau
Fundamente, Keller, Umfassungswände vermutlich überwiegend Bruchstein
Innenwände Ziegelmauerwerk
Technische Gebäudeausstattung:
- Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation: überwiegend einfach und nicht mehr zeitgemäß
- Zentralheizung (Öl) BJ ca. 1980, Brenner ca. 10 Jahre alt, Gussheizkörper
- Warmwasser zentral über Heizung
- Fensterlüftung
- Fenster ca. 1980, überwiegend Isolierverglasung, teilweise bleiverglaste Fenster
- 3 Garagen BJ ca. 1970

Mutter Rosa-Haus:
- Dachaufbauten erneuerungsbedürftig
- Gebäude ist insgesamt in einem einfachen, kernsanierungsbedürftigen Zustand

Außenanlagen Gesamtprojekt:
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegbefestigung Asphalt, Betonpflaster und Beton
- Hofbesfestigung Asphalt und Betonpflaster
- Stützmauern, teilweise Bruchstein
- Gartenanlagen

- Parkflächen Asphalt und Betonpflaster
- Hubschrauberlandeplatz Betonpflaster
- Fahrradständer

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

All about the location

Adenau liegt in einer einmalig reizvollen , von Wald, Feld und Wiesen geprägten, typischen Eifellandschaft.
Die unmittelbare Nähe zum Nürburgring mit seiner modernen Grand-Prix Strecke und der legendären Nordschleife stellt dazu einen interessanten Kontrast dar.

Durch eine Vielzahl von Gästehäusern und Privatpensionen sind beste Voraussetzungen geschaffen, viele Gäste in der Ortsgemeinde zu beherbergen und zu bewirten.
So, wie die einen den Motorsport hautnah erleben, können die anderen die schöne Eifellandschaft durchwandern, sich ausruhen und erholen.

Adenau ist eine lebendige, traditionsbewusste und gleichzeitig weltoffene Kleinstadt im Herzen der Hocheifel. Adenau selbst zählt heute knapp 3.000 Einwohner, stellt jedoch etwa für 20.000 Einwohner der Umgebung seine Infrastruktur zur Verfügung. So ist Adenau ein Zentrum für Handel, Handwerk und Dienstleistungen, eine regional bekannter Einkaufsort mit traditionellen Wochenmärkten, aber auch Standort für zahlreiche öffentliche Einrichtungen.

Hierzu gehören unter anderem ein Kindergarten, alle Schularten, einschließlich Fachoberschule und Gymnasium.
Zahlreiche Angebote im touristischen, kulturellen und sportlichen Bereich stehen ganzjährig zur Verfügung.

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

Other information

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

Property ID: 25315002 - 53518 Adenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com