



SINZIG



BAD BODENDORF



FRANKEN



KOISDORF



LOHDORF



WESTUM

STADT
SINZIG

Bahnhof Bad Bodendorf



SINZIG



BAD BODENDORF



FRANKEN



KOISDORF



LÖHNDORF



WESTUM

STADT
SINZIG





SINZIG



BAD BODENDORF



FRANKEN



KOISDORF



LÖHNDORF



WESTUM

STADT
SINZIG





SINZIG



BAD BODENDORF



FRANKEN



KOISDORF



LÖHNDORF



WESTUM

STADT
SINZIG

Übersicht:

Denkmalgeschütztes, charmantes Bahnhofsgebäude (Wohn- und Geschäftshaus), an der Ahrtalbahn, und dem Start- und Zielpunkt des Rotweinwanderweges gelegen

Baujahr ca. 1880

Bescheid zum Denkmalschutz der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 5.10.2005 mit Erläuterungen (s. Anlage 8)

In Abstimmung mit dem Denkmalschutz von 2009 bis 2012 kernsaniert (Holzfenster mit Isolierverglasung, Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation)

Außenwände des eigentlichen Bahnhofsgebäudes bestehen aus massivem Natursteinmauerwerk, die Giebelwände aus sorgfältig gearbeitetem Fachwerk, der angebaute ehemalige Güterschuppen besteht ebenfalls aus Fachwerk

Sinzig, Ortsteil Bad Bodendorf, Bahnhofstraße 4;

Flur 5, Teilflächen aus Nrn. 85/8 und 85/9

Grundstücksgröße: ca. 740 qm; Anlage 7, rot umrahmt
Die Fläche wird noch vermessen, so dass für die genaue Lage und Größe keine Gewähr übernommen werden kann.

Nutzfläche des Gebäudes: 382 qm

Kellergeschoss:

Hier befinden sich ein Heizungsraum, ein Waschmaschinenraum sowie die Haustechnik und Abstellmöglichkeiten. Im Keller des Gastronomiebereiches befindet sich eine Küche, der Toilettentrakt sowie Abstellfläche.



SINZIG



BAD BODENDORF



FRANKEN



KOISDORF



LÖHNDORF



WESTUM

STADT
SINZIG

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss wird derzeit komplett gewerblich genutzt. Der Bereich der Gastronomie verfügt über große Fensterfronten, die dem Lokal einen besonderen Charme verleihen und eine sonnenverwöhnte Außenterrasse.

Im angrenzenden Gebäudeteil befindet sich die von der Deutschen Bahn AG genutzte Gewerbeeinheit. Das derzeit als Friseursalon genutzte Ladenlokal verfügt über hohe Decken und ist lichtdurchflutet. Das Erdgeschoss ist komplett gefliest.

Grundriss und Fotos s. Anlage 1

Gewerbefläche EG: gesamt ca. 133 qm

Friseursalon: Vertrag vom 01.09.2021, unbefristet, 30 qm

DB Netz AG: Vertrag vom 01.06.2008, 47 qm, inkl. Stellplätze 1 u. 2

DB Vertrieb GmbH: Standplatz Ticketautomat, Vertrag vom 01.01.2014

Gastronomie: nicht vermietet, 78 qm Gesamtgröße einschl. Küche und Nebenräume im Kellergeschoss; EG 56 qm

Gesamtmiete aus Gewerbe EG ohne Gastronomie: 6.756,- €

Obergeschoss; Wohnung 1, nicht vermietet

Hier befindet sich eine ca. 88 qm große Dreizimmerwohnung mit großem Sonnenbalkon und wunderbarem Blick ins Grüne. Kellerraum vorhanden.

Bodenbeläge: Küche, Bad und Flur: Fliesen
Schlafzimmer und Wohnzimmer Laminat

Grundriss und Fotos s. Anlage 2.



SINZIG



BAD BODENDORF



FRANKEN



KOISDORF



LÖHNDORF



WESTUM

STADT
SINZIG

Dachgeschoss; Wohnung 2:

Hier befindet sich eine ca. 105 qm große Maisonettwohnung (85 qm 1. OG, 20 qm Dachspitze) mit drei Zimmern und ausklappbarem Balkon. Kellerraum vorhanden. Bei Sanierung Wände und Dach gedämmt.

Bodenbeläge: Küche, Bad und Flur: Fliesen
Schlafzimmer und Wohnzimmer: Laminat (April 2021).

Grundriss siehe Anlagen 3a, 3 b

Mietvertrag ab 01.04.2021

Wohnfläche: gesamt 193 qm

Mieteinnahmen: gesamt 15.588,- € p. a.
davon aus Gewerbe: 8.388,- €
davon aus einer Wohnung: 7.200,- €

Ausstattung:

Heizungsanlage: Zentralheizung, Buderus Gas Kessel, 35 kW,
Baujahr 2008

Fenster: Holz, Isolierverglasung

Baurecht:

Ein Bebauungsplan für den Bereich ist nicht vorhanden. Die Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie der Anlage 9.



SINZIG



BAD BODENDORF



FRANKEN



KOISDORF



LÖHDORF



WESTUM

STADT
SINZIG

Erschließungszustand:

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Gewähr für Angaben zu Flächengrößen, Grundrissen sowie baulicher Beschaffenheit wird nicht übernommen.