

Koblenz / Rübenach

Gewerbehalle mit zu Wohnzwecken und Büros umgebauten Bereich in Koblenz Rübenach

Objektnummer: 25014119



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193,08 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.096 m²

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

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

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Auf einen Blick

Objektnummer	25014119
Wohnfläche	ca. 193,08 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	10 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Hallen/Lager/Produktion	Lager mit Freifläche
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 2.096 m ²
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 68 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Die Immobilie



Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

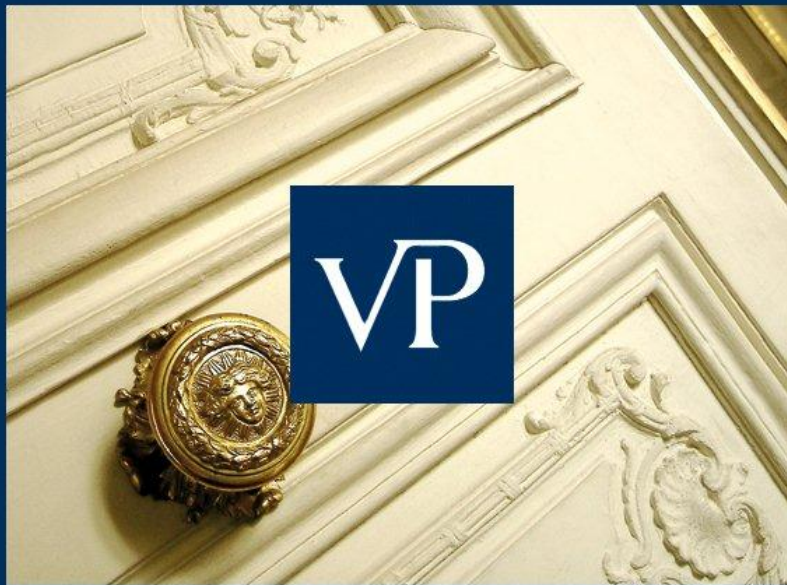


Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Die Immobilie





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREDITRANG
2024
IMMOBILIEN
IMMUNO
IMMUNO

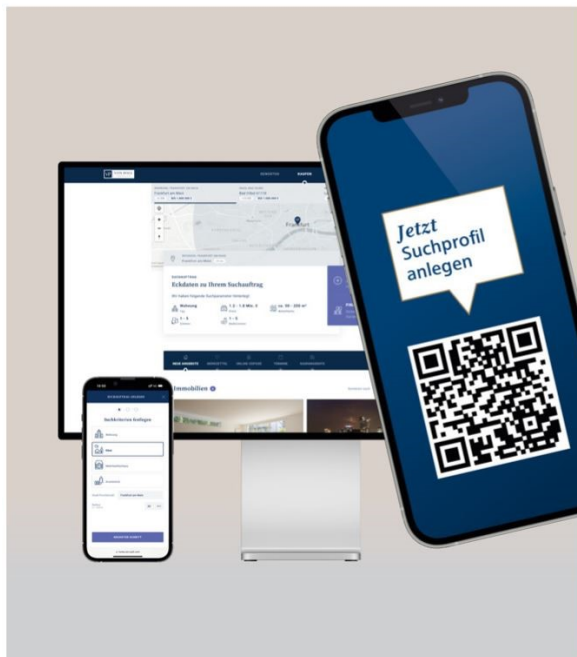
VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL IMMOBILIEN
IMMUNO

Capital
IMMOBILIEN
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Im Jahr 2022
wurden die besten
VON POLL IMMOBILIEN
IMMUNO

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

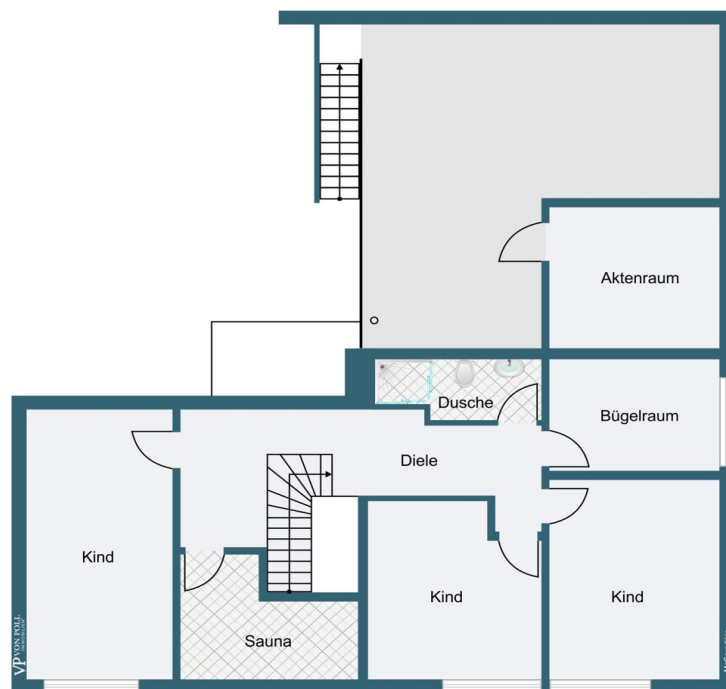
Finden Sie
Ihre Immobilie.

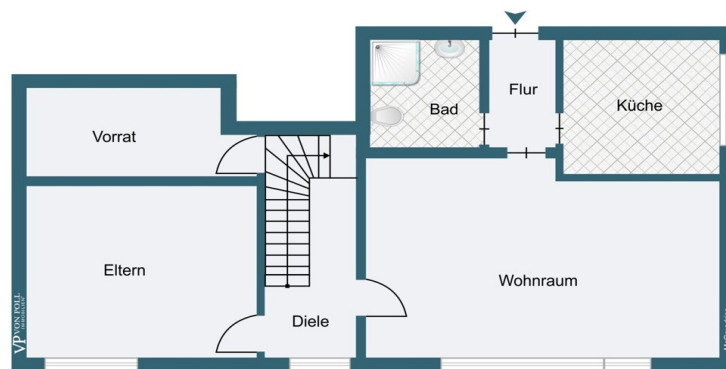
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Grundrisse





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: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie bietet Ihnen eine Gewerbefläche auf großzügigem Grundstück. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 2.096 m² großen Grundstück und umfasst derzeit eine Gewerbehalle und einen zu Wohnzwecken und separaten Büros umgebauten Bereich. Die Immobilie wurde im Jahr 1975 fertiggestellt und befindet sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, individuelle Gestaltungswünsche einzubringen und moderne Standards umzusetzen.

Der zu Wohnzwecken umgebaute Bereich erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 193,08 m² und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit insgesamt sechs Zimmern. Fünf davon sind als Schlafzimmer nutzbar, hinzu kommen zwei Badezimmer, die sich durch funktionale Ausstattung auszeichnen.

Die Immobilie besitzt eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Beheizung aller Räume sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten, sodass sowohl Eigennutzer als auch Investoren hier eine solide Basis für weitere Modernisierungen finden. Die beiden Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet und ermöglichen ein angenehmes Wohngefühl. Daneben stehen Ihnen eine angegliederte Gewerbehalle sowie ein zu Büroräume umgebauten separaten Bereich zur Verfügung.

Miete Wohnung: 850,00€

Miete Halle: 1.073,71€

Miete Garagen: 120,00€

Der Energiebedarfsausweis wird gerade erstellt.

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Alles zum Standort

Am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen, liegt Koblenz, eine der schönsten und ältesten Städte Deutschlands. Vor über 2000 Jahren gegründet, nannten sie die Römer einst liebevoll „Confluentes“. Vier Mittelgebirge umrahmen die Stadt und bilden mit Wald-, Grün- und Wasserflächen eine einzigartige Kulisse mit Kirchen und Schlössern. Im Juni 2002 würdigte die UNESCO die Kulturlandschaft und erklärte das Obere Mittelrheintal zum Weltkulturerbe. Enge Altstadtgassen, romantische Plätze und eine frische regionale Küche sowie die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer machen neben den erlesenen Tropfen der Moselweinhänge, das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

Verkehrsanbindung:

Gute öffentlicher Verkehrsanbindung. Die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com