

Koblenz / Rübenach

Gewerbehalle mit zu Wohnzwecken und Büros umgebauten Bereich in Koblenz Rübenach

CODE DU BIEN: 25014119



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193,08 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.096 m²

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25014119
Surface habitable	ca. 193,08 m ²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	10 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 2.096 m ²
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
surface de bureaux	ca. 68 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

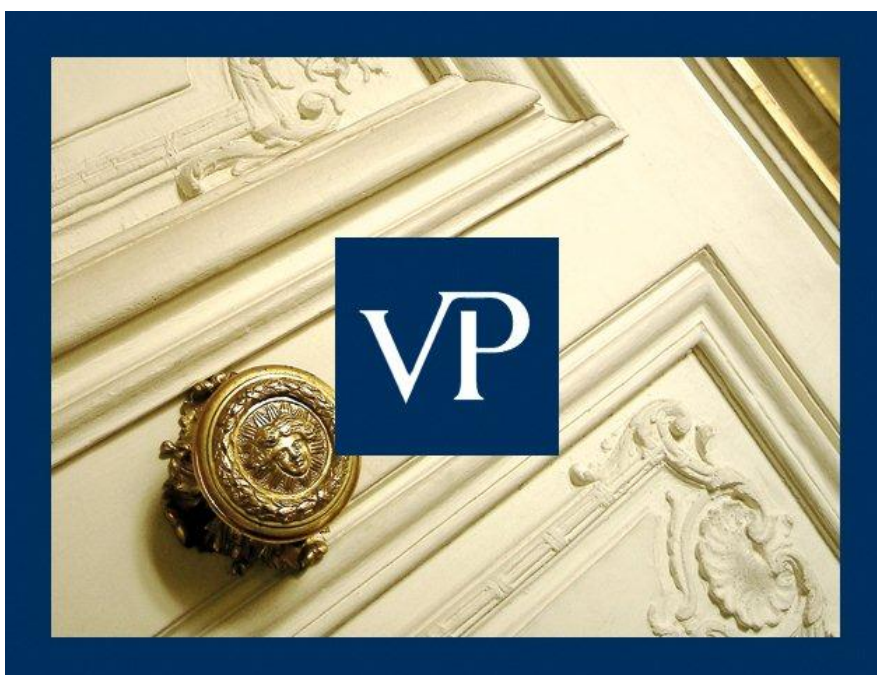


Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

La propriété





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

www.von-poll.com

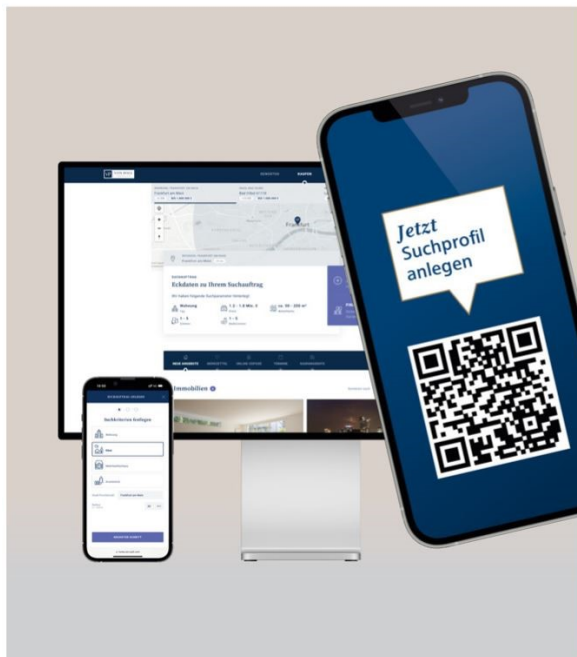
FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISTISCHER
2024
Koblenz
Rheinland-Pfalz

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
ausgezeichnete
VON POLL IMMOBILIEN
Koblenz

Capital
RECHTS ANWALT
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
Koblenz

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

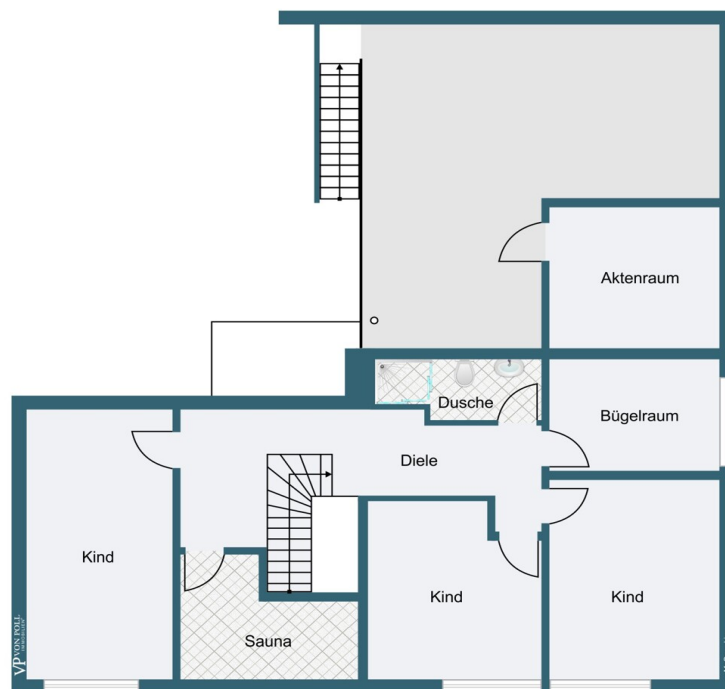
Finden Sie
Ihre Immobilie.

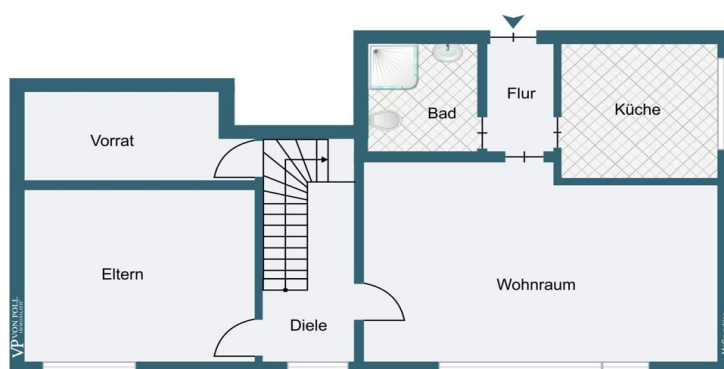
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com