

Rheinbrohl – Rheinbrohl

Großzügige Wohn- und Gewerbeeinheit mit vielen Möglichkeiten in zentraler Lage von Rheinbrohl

Objektnummer: 23325007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 413,44 m² • GRUNDSTÜCK: 1.609 m²

Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Auf einen Blick

Objektnummer	23325007
Wohnfläche	ca. 413,44 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1974
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Zins- und Renditehaus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 115 m ²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	OEL	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	09.08.2031	Endenergiebedarf	218.50 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Die Immobilie



Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Die Immobilie



Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Die Immobilie



Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Die Immobilie



Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Die Immobilie



Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Die Immobilie



Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Die Immobilie



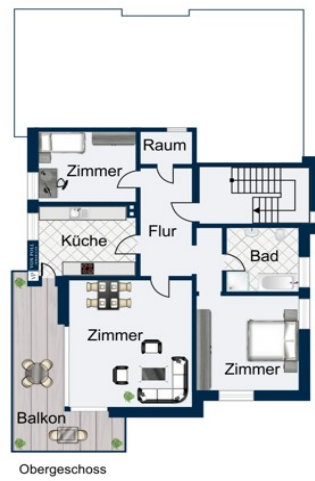
Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Grundrisse

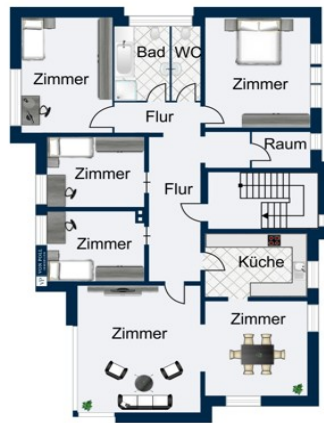


Untergeschoss





Obergeschoss



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: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Ein erster Eindruck

Strategisch äußerst günstig und zentral in Rheinbrohl gelegen bieten wir Ihnen dieses Mehrfamilienhaus mit einer Laden- bzw. Verkaufsfläche zum Kauf an. Die Gewerbefläche mit einer Größe von insgesamt ca. 1.229,00 verteilen sich auf ca. 579m² im Erdgeschoss und ist derzeit frei verfügbar und eignet sich hervorragend zur alleinigen Nutzung. Eine Aufteilung in drei oder vier verschiedene Gewerbeeinheiten wäre ebenfalls denkbar. Im Untergeschoss sind zusätzlich ca. 650m² Lagerfläche vorhanden. Diese erreicht man bequem über einen Lastenaufzug. Entsprechende Laderampen sind vorhanden. Auf den restlichen Etagen befinden sich große Wohneinheiten, die alle vermietet sind. Durch die bereits bestehende Vermietung des Dachs, erlangen Sie zusätzliche Mieteinnahmen, was dieses Objekt noch attraktiver und rentabler macht. Gerne stellen wir diese Immobilie persönlich vor und freuen uns auf Ihren Anruf. Ihr Team VON POLL IMMOBILIEN Linz am Rhein

Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Ausstattung und Details

- Großzügige, ebenerdige Verkaufsfläche
- Büro- und Personalräume
- Lagerfläche
- Lastenaufzug
- Be- und Entladerampen
- 4 helle, freundliche Mietwohnungen
- sehr gute Mieteinnahmen durch die zusätzliche Nutzung und Vermietung der Dachfläche

Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Alles zum Standort

Rheinbrohl liegt am rechten Rheinufer zwischen den Städten Neuwied und Linz/Rh im nördlichen Rheinland-Pfalz und gehört mit seinen 4000 Einwohnern zur Verbandsgemeinde Bad Hönningen. Rheinbrohl ist als staatlich anerkannter Fremdenverkehrs- und Weinort im Naturpark Rhein-Westerwald Ausgangspunkt, insbesondere für zahlreiche Wandermöglichkeiten mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Bereits die Römer waren von dieser hervorragenden Lage überzeugt. Im Jahr 2005 wurde der obergermanisch-rätische Limes, der in dem Ort seinen Anfang hat, von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt. Sie erreichen Rheinbrohl über die rechtsrheinische Bundesstraße 42, die Regionalbahn 27 Koblenz – Köln - Mönchengladbach und die Busverbindung Koblenz – Linz/Rh des Verkehrsverbundes Rhein Mosel (VRM). Mit der Fähre sind Sie schnell auf der anderen Rheinseite in Bad Breisig, Andernach und Remagen und im weiteren Verlauf Bonn, Köln und Koblenz.

Objektnummer: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 218.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27 Linz am Rhein

E-Mail: linz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com