

Remagen – Remagen

Top City Lage: Investitionsobjekt mit historischem Charme und Potenzial

CODE DU BIEN: 23315013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 254 m²

CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

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

CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23315013
Surface habitable	ca. 250 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	11
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1910
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m ²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	22.09.2033
Source d'alimentation	Gaz

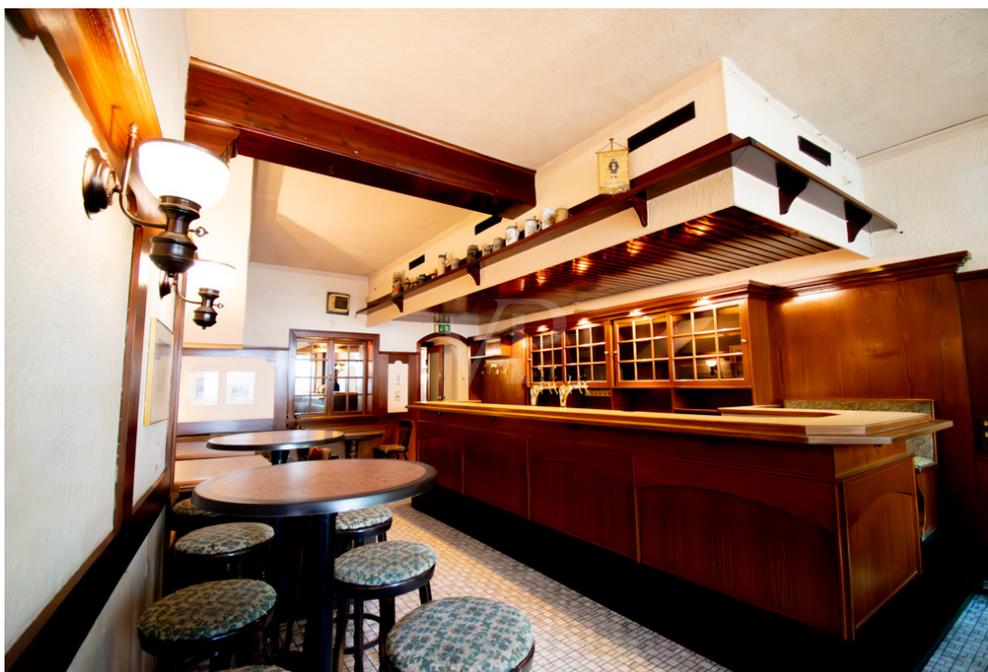
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	204.50 kWh/m ² a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

La propriété



CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

La propriété



CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

La propriété



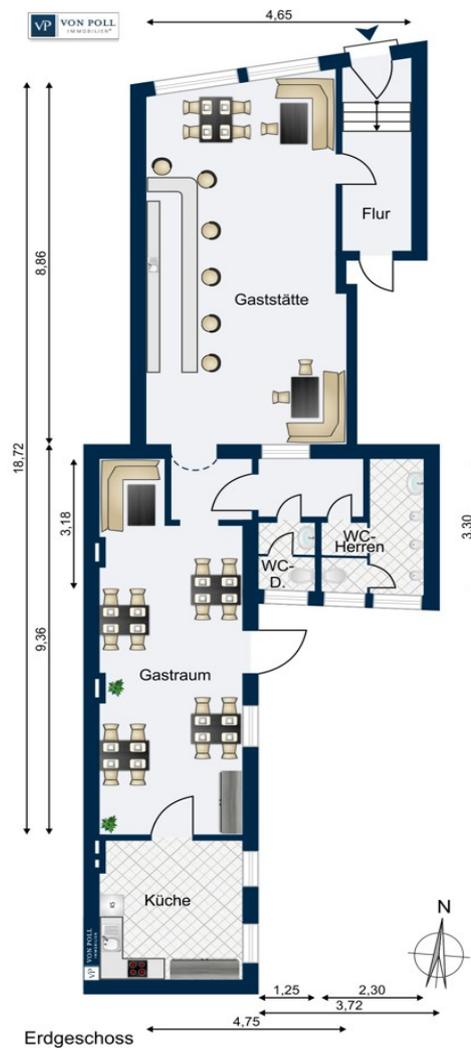
CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

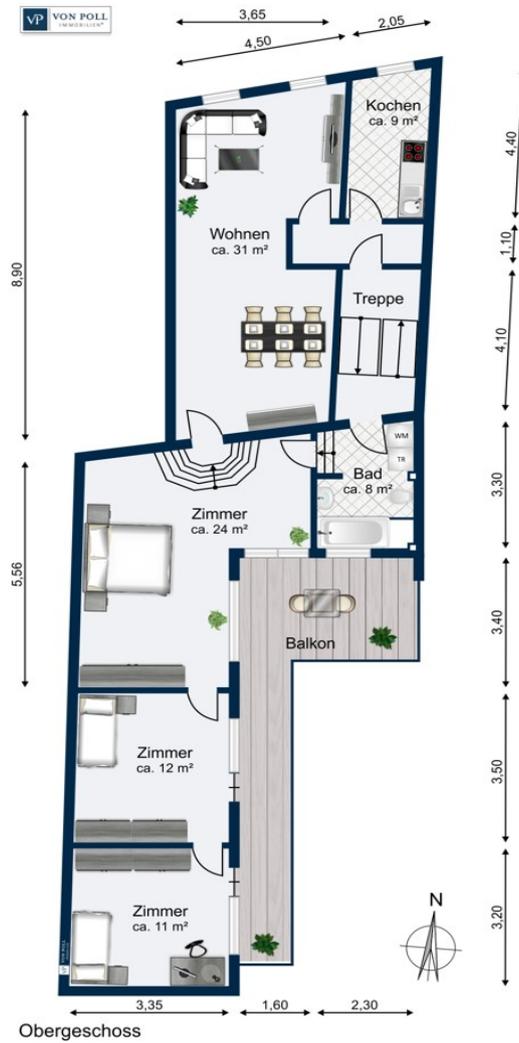
La propriété

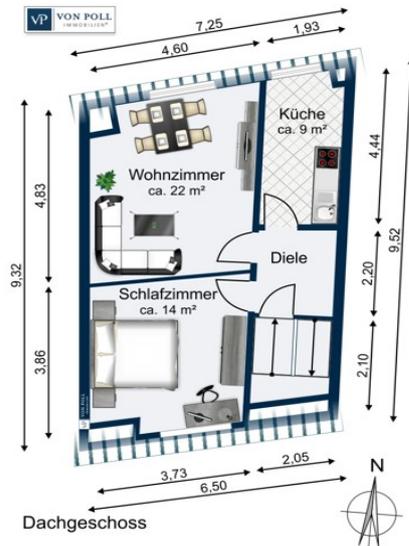


CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

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: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Une première impression

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Stadtzentrum und verfügt über eine Gewerbefläche von ca. 90m² sowie eine Wohnfläche von ca. 250m². Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 254 m². Das Haus bietet über 3 Wohnungen verteilt insgesamt ca. 11 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Platz im Freien. Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das ca. 1910 erbaut und etwa 1970 erweitert wurde. Es befindet sich teilweise in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber großes Potential. Beheizt werden die einzelnen Einheiten über zweckmäßige Etagenheizungen. Die Ausstattungsqualität ist einfach. Besonders hervorzuheben ist die im Erdgeschoss befindliche und bekannte historische Gaststätte, die als Schankwirtschaft wieder zum Leben erweckt werden kann. Die Betriebserlaubnis und die erforderlichen Genehmigungen für die Innen- und Außengastronomie sind mit den zuständigen Ämtern abzustimmen. Insbesondere an Veranstaltungstagen der Stadt profitiert das Gewerbe von der exponierten Lage frei nach dem Motto – Mittendrin statt nur dabei. Kühlkellerräume sowie ein CO₂-Messgerät, ein Kellerraum, eine Küche und getrennte Sanitäre Anlagen runden das Angebot der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ab. Die darüber liegenden Wohnungen verfügen über individuelle Wohnungsschnitte mit hohen Decken und großen Balkonen. Im Hof gibt es ausreichend Fahrradabstellräume und Lagerräume. Die gute Erreichbarkeit und die Infrastruktur vor Ort machen diese Immobilie zu einem attraktiven Investment. Zwei der Wohnungen sind gut vermietet und die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 13.200 € pro Jahr. Des Weiteren bietet die Immobilie Platz für bis zu 3 PKW-Stellplätze auf dem Hof. Die freie Wohnung im Dachgeschoss ist für den Ausbau vorbereitet und bietet einen atemberaubenden Ausblick vom Siebengebirge bis hin zum Rolandsbogen. Diese Immobilie bietet großes Potenzial und eignet sich sowohl für gewerbliche Investitionen als auch als Mehrfamilien- oder Wohnungsobjekt. Bei weiterem Interesse vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Détails des commodités

- Sehr zentrale Lage
 - Investitionsobjekt (Gewerbe)
 - Mehrfamilien/Wohnungsobjekt
 - Parkplatz ca. 3 PKW im Hof
 - Hof möglicherweise ausbaufähig z.B. als Biergarten*
 - Individueller Wohnungsschnitt
 - Hohe Decken
 - Große Balkone
 - Reichlich Fahrradabstellräume / Lagerräume
 - Kühlraum und CO2-Messgerät im Keller
 - Sehr gute Erreichbarkeit sowie Infrastruktur
 - Solvente Mieter
 - Kein Denkmalschutz
 - Gewerbe profitiert von Veranstaltungen
 - Aussenwerbung und Nutzungsmöglichkeiten*
 - Ehemals sehr bekannte historische und traditionelle Gaststätte
- * vorbehaltlich entsprechender Genehmigungen

CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Tout sur l'emplacement

Remagen ist eine verbandsfreie Stadt im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz, am linken Rheinufer gelegen. Sie grenzt im Norden an den Stadtbezirk Bad Godesberg der Bundesstadt Bonn. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Schulen sind in Remagen zu finden. Remagen lässt sich entdecken und genießen, in Gässchen mit Geschichte! Bummeln; an der Promenade entspannen, oder mit dem Fahrrad in allen Richtungen Rhein auf und Rhein ab. Wussten Sie schon, dass Remagen auf über 2000 Jahre Geschichte zurück blicken kann? Zahlreiche historische Baudenkmäler laden zur Besichtigung ein. Dank der Römer und Kaiser Augustus sind Teile des damaligen Rigomagus UNESCO Weltkulturerbe geworden. Ebenfalls bedeutende Zeitzeugen sind die verblieben Türme der Eisenbahnbrücke von Remagen auf beiden Seiten des Rheins. Heute ist hier ein Museum für Frieden und Freiheit untergebracht. Doch damit nicht genug: In Remagen erblickten berühmte Persönlichkeiten das Licht der Welt: 1901 der namhafte Rennfahrer Rudolf Caracciola, oder 1962 der Schauspieler und Synchronsprecher Charles Rettinghaus. Über die nahegelegene B9 erreicht man die Zentren Bad Godesberg und Bonn in ca. 15 Minuten von . Der Bahnhof Remagen liegt an der Rheinstrecke Köln-Mainz. Im SPNV halten stündlich die RB 26 (Mittelrheinbahn) und die RB 30 (Ahrtalbahn). Somit bestehen durchgehende Verbindungen zu den Bahnhöfen Koblenz, Mainz, Bonn, Köln, Köln Messe/Deutz sowie über Bad Neuenahr bis nach Ahrbrück. Hervorzuheben ist die Nähe zum Rhein mit Anlegestellen für Tagesgäste und Kreuzfahrtschiffe, die gute Infrastruktur, die Nähe zu Bonn sowie dem Ahrtal.

CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 204.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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 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.

CODE DU BIEN: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Contact

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

Claudia Fischer-Eick

Poststraße 23 Bain Neuenahr
E-Mail: bad.neuenahr@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com