

Koblenz / Rübenach

# Gewerbehalle mit zu Wohnzwecken und Büros umgebauten Bereich in Koblenz Rübenach

Objektnummer: 25014119



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.096 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

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

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014119
Wohnfläche	ca. 193,08 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Die Immobilie

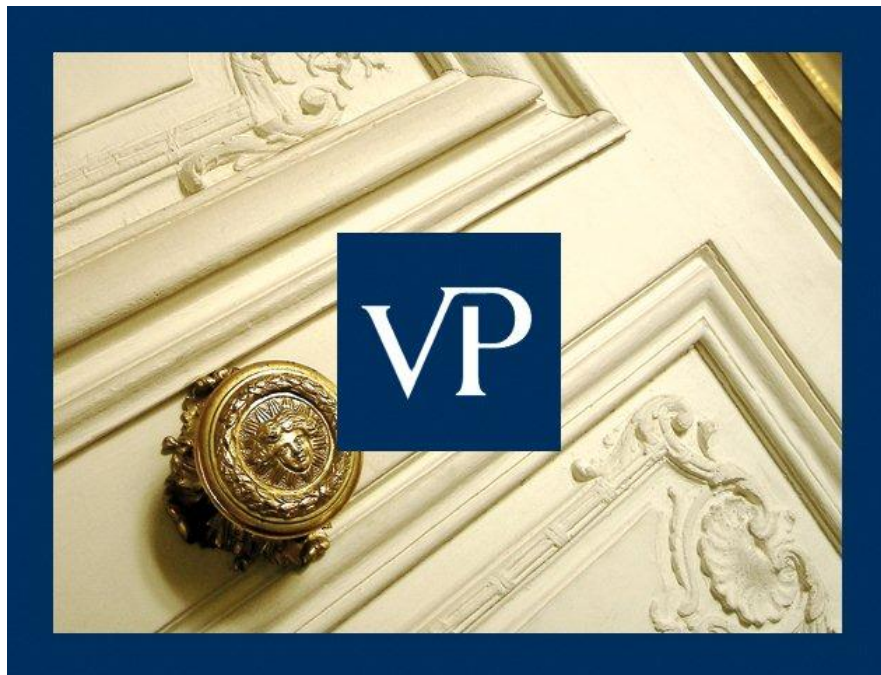


Sie möchten wissen was  
**Ihre Immobilie aktuell wert ist?**  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Die Immobilie

A group photo of the Von Poll Immobilien Koblenz team. Eleven professionals, seven men and four women, are posed in a modern office setting with large windows overlooking a city. They are dressed in business attire. The Von Poll Immobilien logo is in the top left corner of the photo.

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](http://www.von-poll.com)

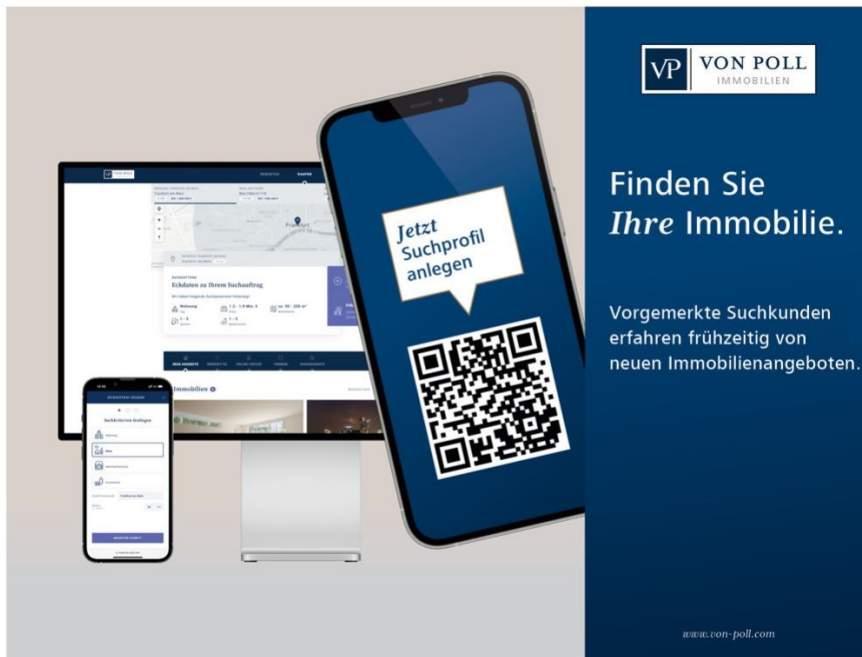
**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Objektnummer: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

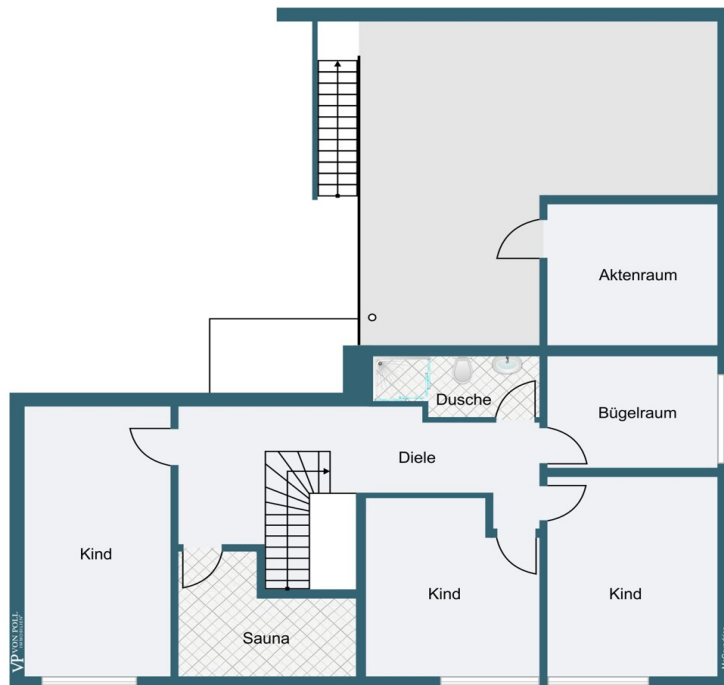
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

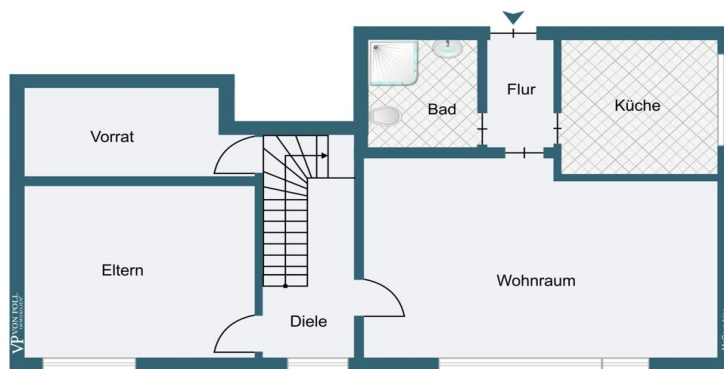
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

## Weitere Informationen

**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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)