Andernach

# Kapitalanlage im Herzen von Andernach

***Objektnummer: 24014096***

**KAUFPREIS:** 225.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 130 $m^2$ • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 133 $m^2$

**Objektnummer: 24014096 - 56626 Andernach**


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

**Objektnummer: 24014096 - 56626 Andernach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24014096 |
| Wohnfläche | ca. 130 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1879 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 225.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 87 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 217 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon |

**Objektnummer: 24014096 - 56626 Andernach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 26.10.2029 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 213.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

**Objektnummer: 24014096 - 56626 Andernach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24014096 - 56626 Andernach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24014096 - 56626 Andernach**

# Ein erster Eindruck

Diese Wohn- & Gewerbeimmobilie, aus dem Jahr 1879, befindet sich auf einem ca. 133 m² großen Grundstück, in zentraler Lage von Andernach.

Monatliche Mieteinnahmen: 1.729 Euro
Jährliche Mieteinnahmen: 20.748 Euro

Ausstattungsmerkmale:
Gastgewerbeeinheit:
- ca. 87 m² Fläche
- neue Ausstattung der Gaststätte, Theke, Lampen, Tische, Bestuhlung 2012
- neuer Fliesenboden 2018
- neue Eingangstreppe 2018
- Kühlhaus 2010
- neue Kühlanlage 2024
- Herren- und Damentoiletten

2021 Neue Gas Meldeanlage für Kühlraum

Wohnung:
- ca. 130 m²
- 5 Zimmer
- Neue Bodenbeläge 2019/2023
- Bad mit großer Dusche / Kernsaniert 2019
- Gäste WC
- großer Balkon
- Elektrik inkl. Stromkasten von 2019
- Neue Dacheindeckung rückwärtiger Teil 2020

Eine neue Öl-Heizung aus dem Baujahr 2021 rundet dieses Angebot ab.

**Objektnummer: 24014096 - 56626 Andernach**

# Alles zum Standort

Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung.

Verkehrsanbindung:

Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

**Objektnummer: 24014096 - 56626 Andernach**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.10.2029.
Endenergiebedarf beträgt 213.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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.

**Objektnummer: 24014096 - 56626 Andernach**

# 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