Andernach

# Gewerbeeinheit im Herzen von Andernach

***Objektnummer: 25014061***

**MIETPREIS: 1.700 EUR • ZIMMER: 6**

**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**


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

**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25014061 |
| Zimmer | 6 |
| Baujahr | 1970 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 1.700 EUR |
| Nebenkosten | 250 EUR |
| Büro/Praxen | Praxis |
| Provision | 2-fache der Nettokaltmiete zzgl Mwst |
| Gesamtfläche | ca. 114 m² |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 114 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 114 m² |
| Bürofläche | ca. 114 m² |

Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach

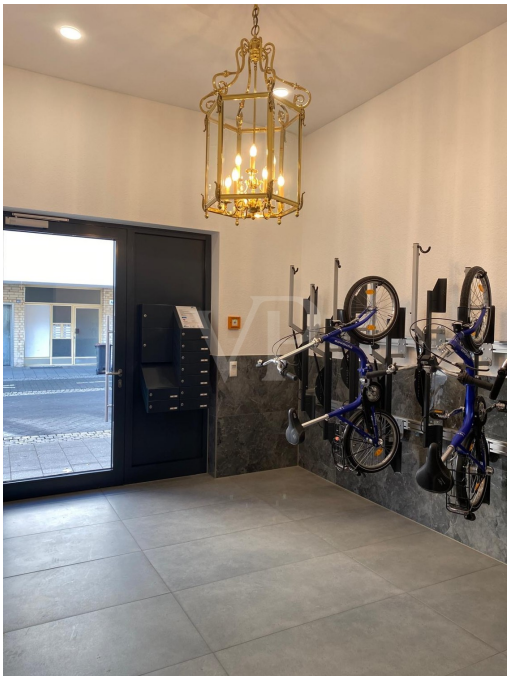
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 05.12.2032 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 67.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**

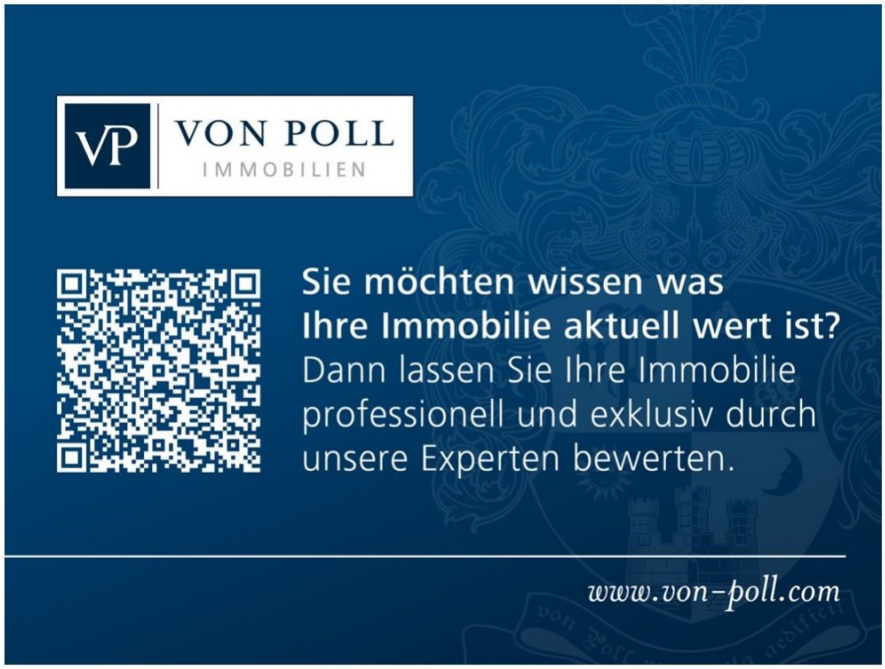
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**

# Die Immobilie

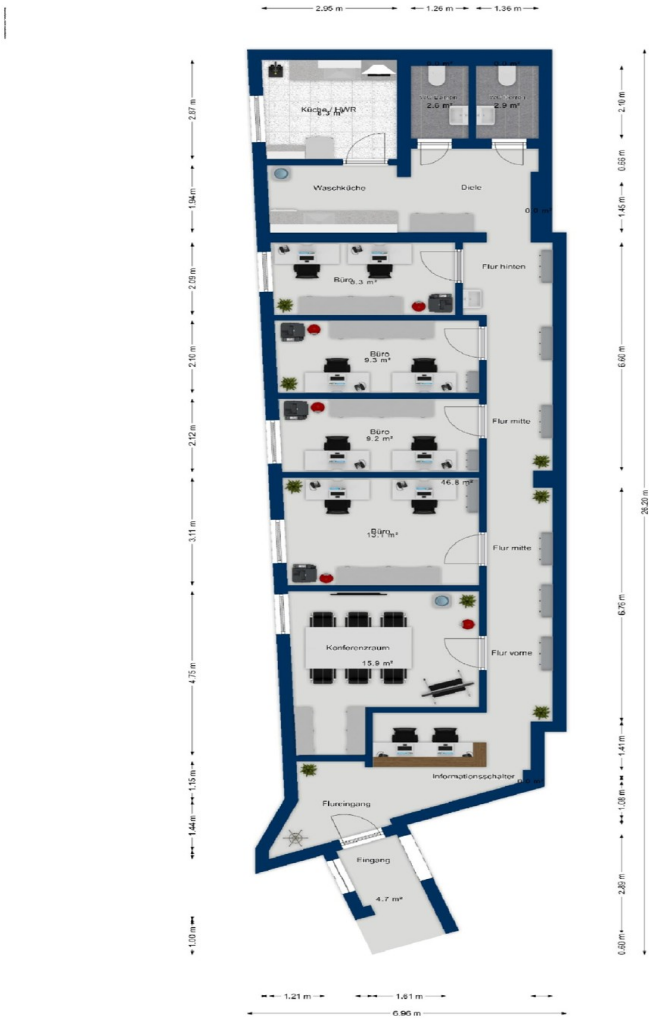
**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25014061 - 56626 Andernach**

# 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: 25014061 - 56626 Andernach**

# Ein erster Eindruck

**Mitten im Stadtzentrum liegt im 1.OG diese Gewerbe- oder Praxiseinheit in einem frisch sanierten, repräsentativen Gebäude und bietet mit ca. 114 m² viel Raum für eine individuelle Nutzung.**
**Merkmale:**
**- Aufzug**
**- durchgehend barrierefrei**
**- Abstellmöglichkeit für Fahrräder**
**- helle, moderne Räume**
**- Abstellfläche im Keller**
**- Lüftungsanlage**

**Objektnummer: 25014061 - 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: 25014061 - 56626 Andernach

# Sonstige Angaben

**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: 25014061 - 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**