

Herschbach

# Moderne, flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie

Objektnummer: 26014012



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

**KAUFPREIS: 745.000 EUR • ZIMMER: 7**

**Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach**

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

**Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26014012</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>745.000 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürofläche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2019</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>15 x Freiplatz</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 670 m<sup>2</sup></b>
		<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
		<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 670 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 670 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>

**Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>17.02.2036</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2018</b>

Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



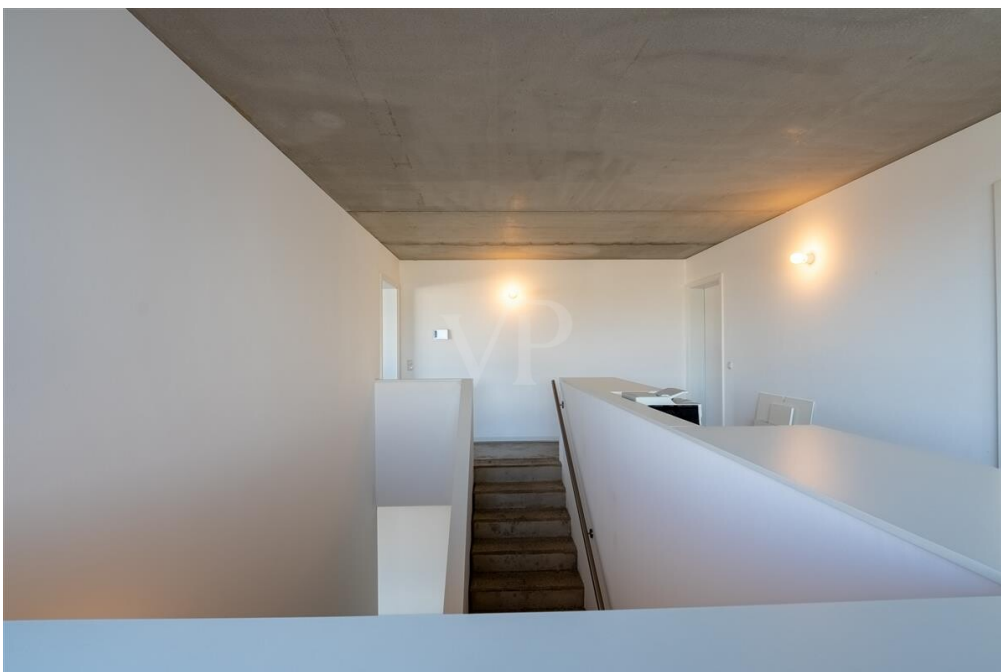
Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



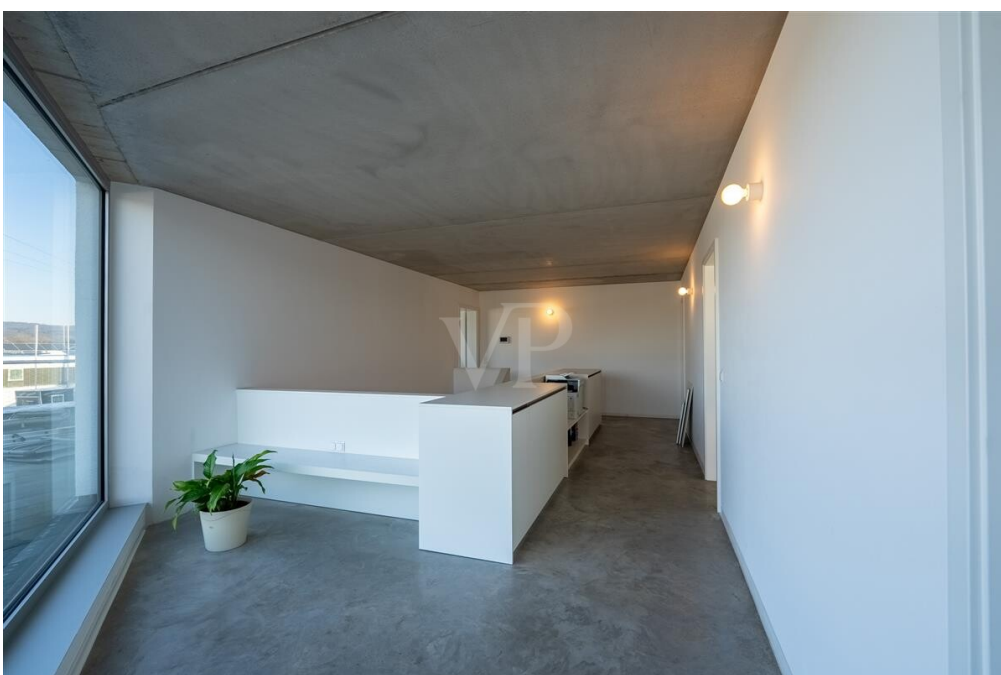
Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



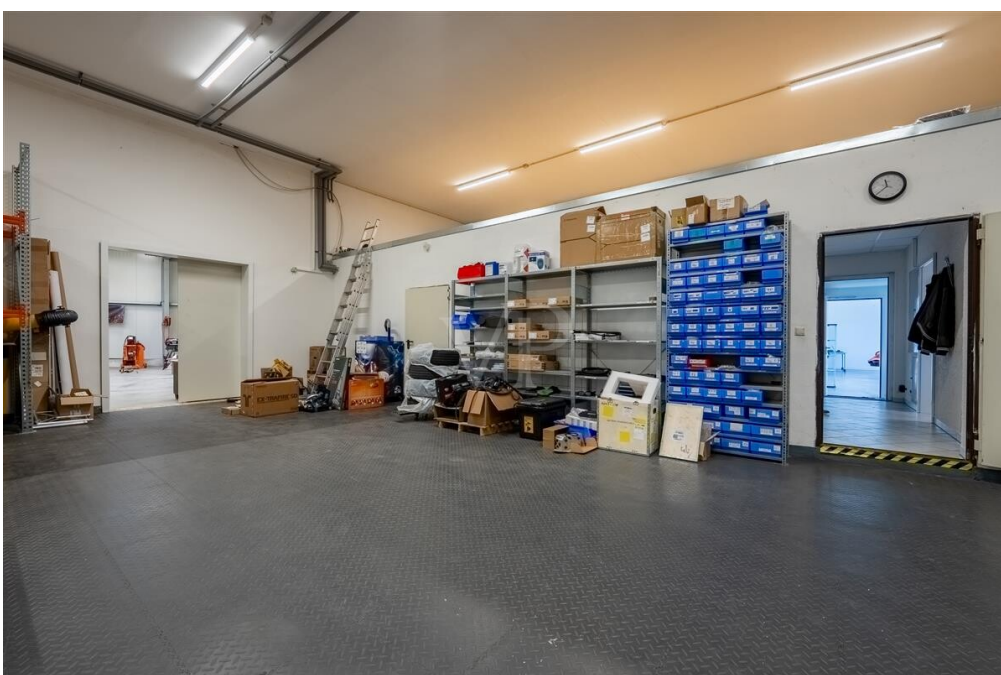
Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**FOCUS**  
**TOP**  
WALDNER &  
KREITZBERG  
2024  
VERGLEICHSPORTAL  
REIF\_2024

**VP**  
Bank Immobilien  
★★★★★  
1. Platz in  
Kategorie  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VERMITTLER  
2023  
IMMOBILIEN  
VERMITTLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
ANLEHNER  
KOBLENZ  
Top Maklerkollektive  
★★★★★  
KOBLENZ  
VON POLL IMMOBILIEN

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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



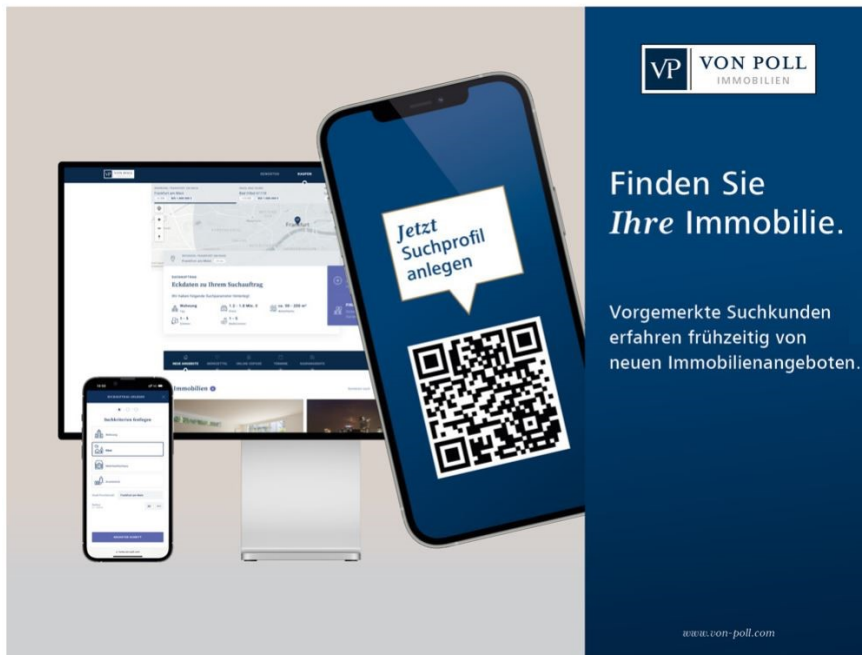
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach**

## **Ein erster Eindruck**

**Die Gesamtfläche des Objektes eröffnet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Büro- und Lagerbereichen ermöglicht es Verwaltung und Logistik effizient an einem Standort zu bündeln.**

**Das lichtdurchflutete, sehr moderne Bürogebäude (2019) mit repräsentativer Verkaufsfläche, eine neuwertige Halle (2021) mit Rolltor, sowie eine Halle (1996) ebenfalls mit Rolltor, zusätzlich 2 Büros, Küche und WC bieten viel Platz um sich individuell den jeweiligen betrieblichen Bedürfnissen anzupassen.**

**Die Gebäude sind miteinander verbunden, können jedoch auch separat genutzt werden.**

**Die beiden Hallen werden mit Warmluft beheizt und das Bürogebäude mit Gas.**

**15 Parkplätze ergänzen die Immobilie sehr angenehm.**

**Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach**

## **Alles zum Standort**

Das Gewerbegebiet befindet sich in Herschbach (UWW) verkehrsgünstig gelegen für Business und Wohnqualität. Das Objekt befindet sich unmittelbar an der B413 (Bendorf/Koblenz) und der B8 (Altenkirchen/Hennef (Sieg)). Die Anbindung an die Infrastruktur ist sehr gut: Die Autobahn Auffahrt zur A3 (Richtung Köln/Frankfurt) ist nur 12 km entfernt. Koblenz erreichen Sie in 35 Minuten, Montabaur in 20 Minuten. Die günstige Verkehrsanbindung über die A3 nach Köln und Frankfurt (ca. 1 Stunde) bietet optimale logistische Voraussetzungen. In dem Gewerbegebiet haben sich zahlreiche Unternehmen angesiedelt, darunter Dienstleister, Handwerks- und Industriebetriebe. Eine Tankstelle und Supermärkte wie Edeka und Penny befinden sich in direkter Nähe. Herschbach ist eine ca. 3.000 Einwohner zählende Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Selters. Die Grundausstattung für den täglichen Bedarf ist mit einer Post, mehreren Lebensmittelläden, Tankstellen, Metzgereien, Bäckereien, Banken, Gaststätten und Restaurants gewährleistet.

**Objektnummer: 26014012 - 56249 Herschbach**

## **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: 26014012 - 56249 Herschbach**

## **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)**