Remagen – Remagen

Top City Lage: Investitionsobjekt mit historischem Charme und Potenzial

Objektnummer: 23315013

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 254 m²

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

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

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Auf einen Blick

Objektnummer	23315013
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	22.09.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	204.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Die Immobilie

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Die Immobilie

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Die Immobilie

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

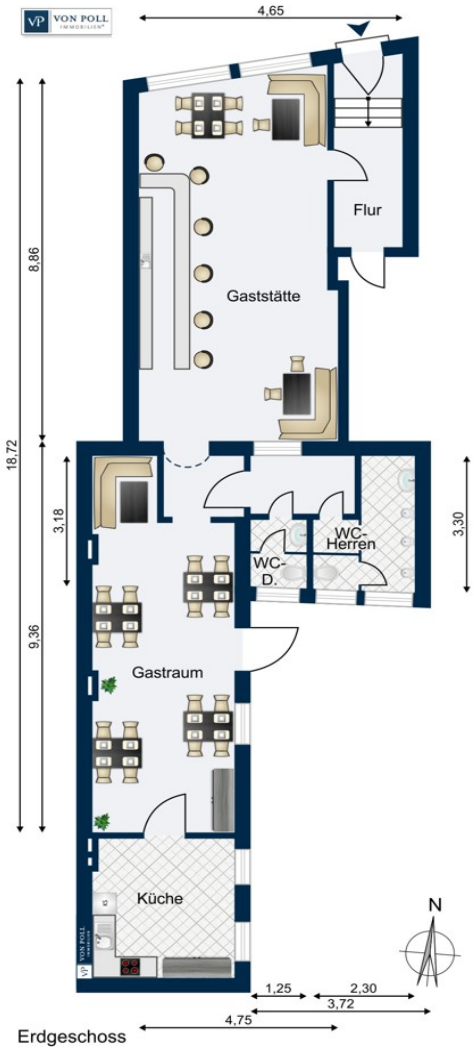
Die Immobilie

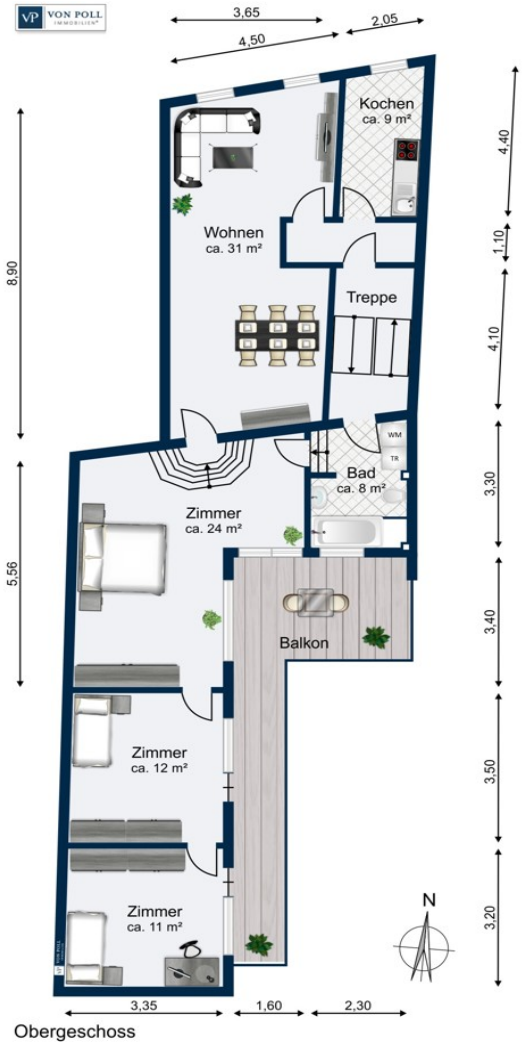
Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

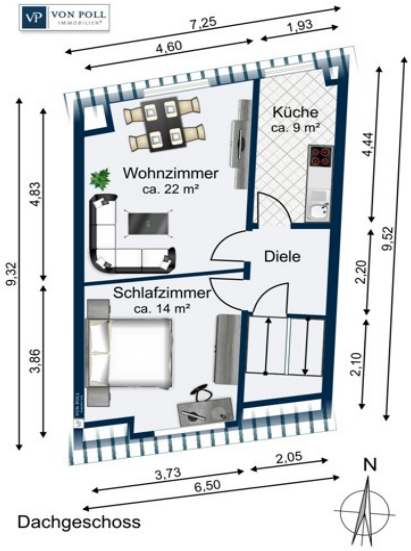
Die Immobilie

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Grundrisse




3,65
2,05
4,50
Kochen
ca. 9 m²
Wohnen
ca. 31 m²
Treppe
WM
TR
Bad
ca. 8 m²
Zimmer
ca. 24 m²
Balkon
Zimmer
ca. 12 m²
Zimmer
ca. 11 m²
8,90
5,56
4,40
1,10
4,10
3,30
3,40
3,50
3,20
N
3,35
1,60
2,30
Obergeschoss



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: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 23315013 - 53424 Remagen – Remagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Fischer-Eick

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com