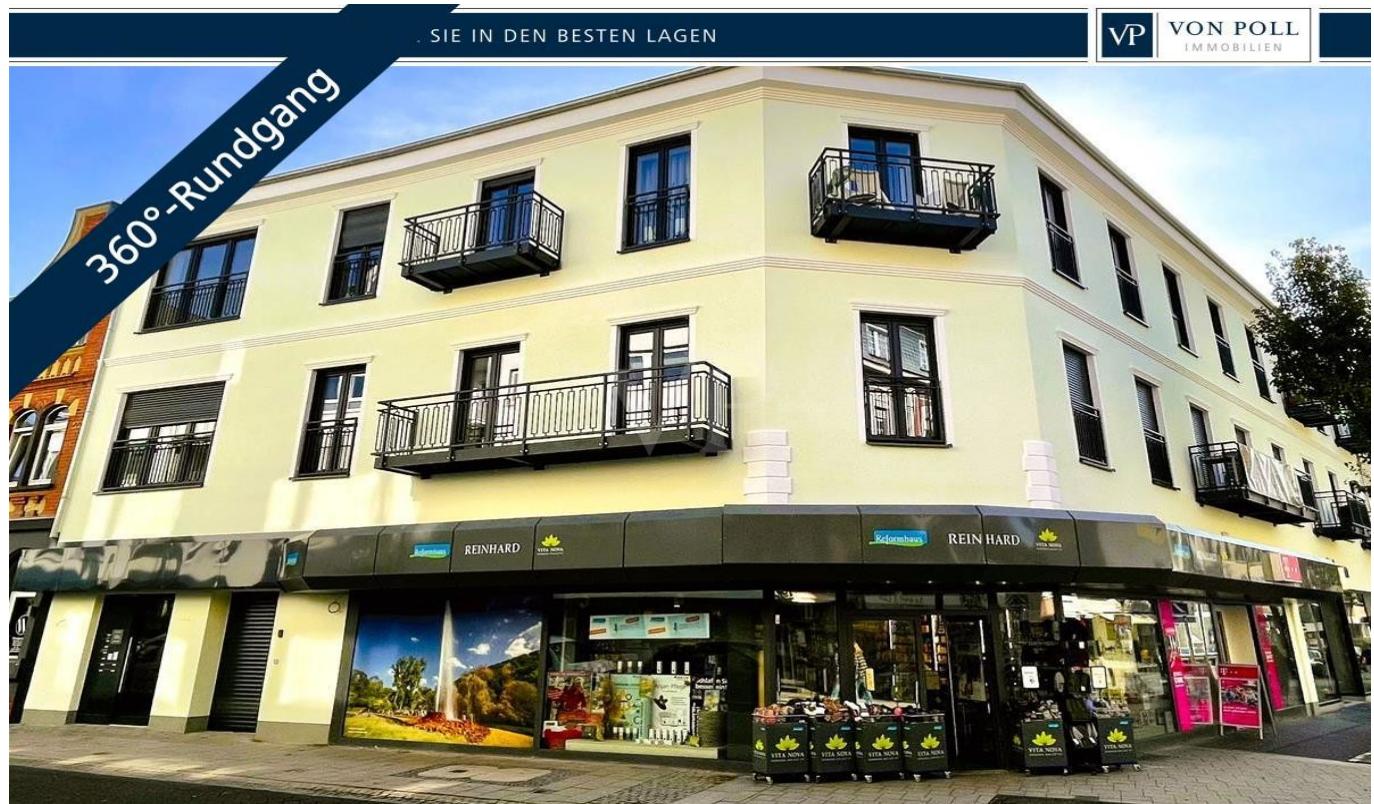


Andernach

## Commercial unit in the heart of Andernach

**Property ID: 25014009**



**PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • ROOMS: 6**

Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## At a glance

Property ID	25014009
Rooms	6
Year of construction	1970

Purchase Price	485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 114 m <sup>2</sup>
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 114 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 114 m <sup>2</sup>

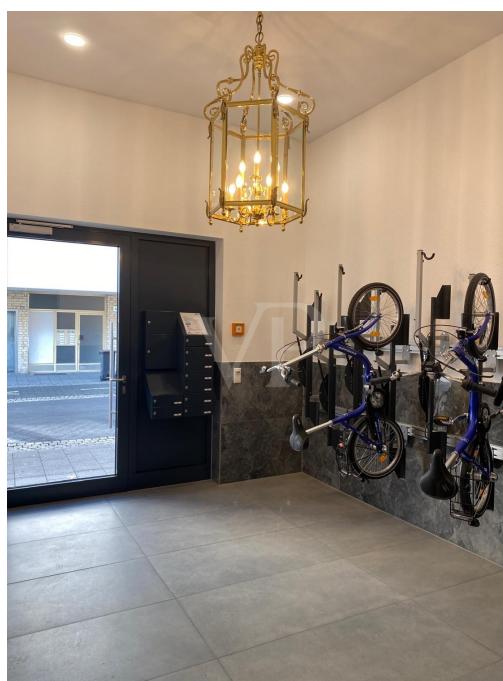
Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	05.12.2032	Final Energy Demand	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1970

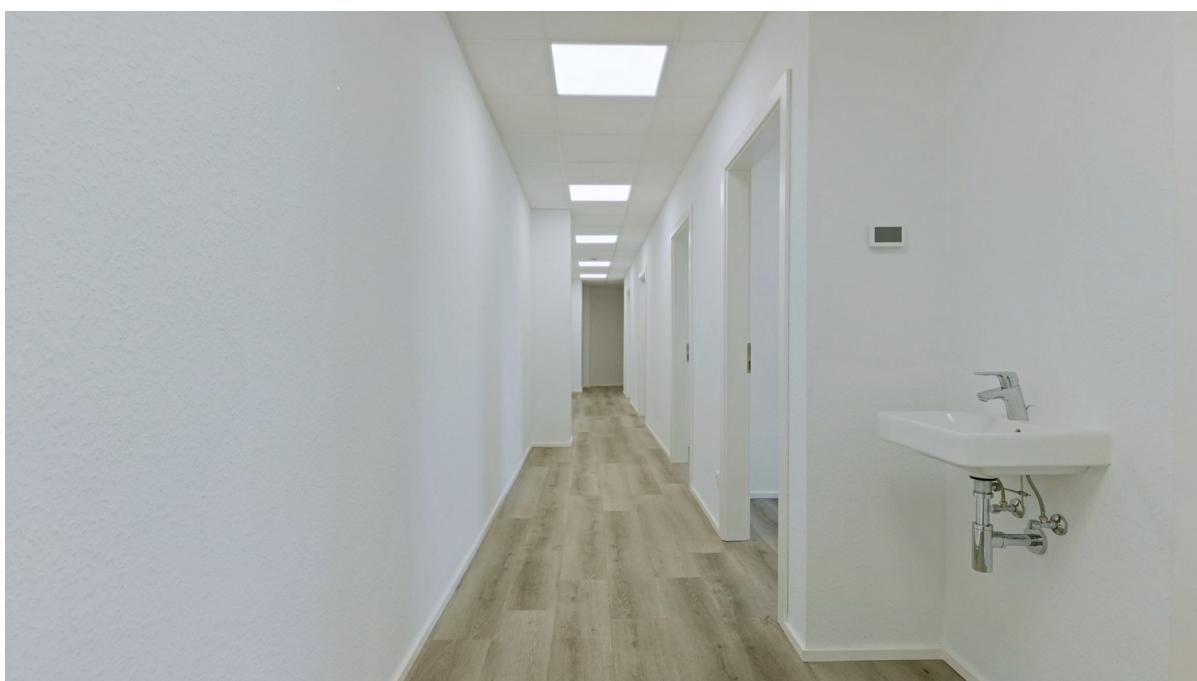
Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## The property



Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## The property



Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## The property



Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## The property



Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS  
TOP  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024

Capital  
Top Makler Koblenz  
2023

Von Poll  
Beste Immobilienagentur  
2023  
5 Sterne  
Agent 2023  
Die Top 300  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ

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)

Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## The property



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!

www.vp-finance.de

A composite image featuring a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone showing a QR code, and another smartphone showing a speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen". To the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the panel is the website address "www.von-poll.com".

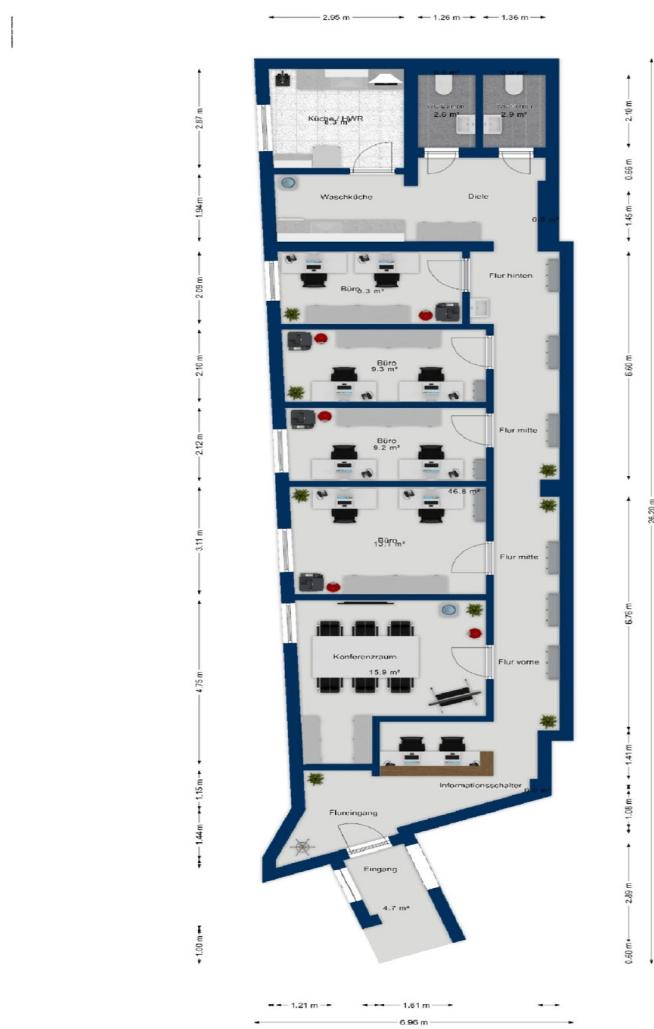
Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## The property



Property ID: 25014009 - 56626 Andernach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25014009 - 56626 Andernach**

## A first impression

Located in the heart of the city center, this commercial or office unit is situated on the first floor of a newly renovated, prestigious building and offers approximately 114 m<sup>2</sup> of space for individual use. Features include: - Elevator - Fully accessible - Bicycle storage - Bright, modern rooms - Storage space in the basement - Ventilation system

**Property ID: 25014009 - 56626 Andernach**

## All about the location

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.

**Property ID: 25014009 - 56626 Andernach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 67.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25014009 - 56626 Andernach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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