

Koblenz / Rübenach

Gewerbehalle mit zu Wohnzwecken und Büros umgebauten Bereich in Koblenz Rübenach

Property ID: 25014119



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: **699.000 EUR** • LIVING SPACE: ca. **193,08 m²** • ROOMS: **6** • LAND AREA: **2.096 m²**

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

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

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

At a glance

Property ID	25014119	Purchase Price	699.000 EUR
Living Space	ca. 193,08 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Total Space	ca. 2.096 m ²
Bedrooms	5	Modernisation / Refurbishment	2016
Bathrooms	2	Condition of property	Needs renovation
Year of construction	1975	Construction method	Solid
Type of parking	10 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

The property



Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

The property



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

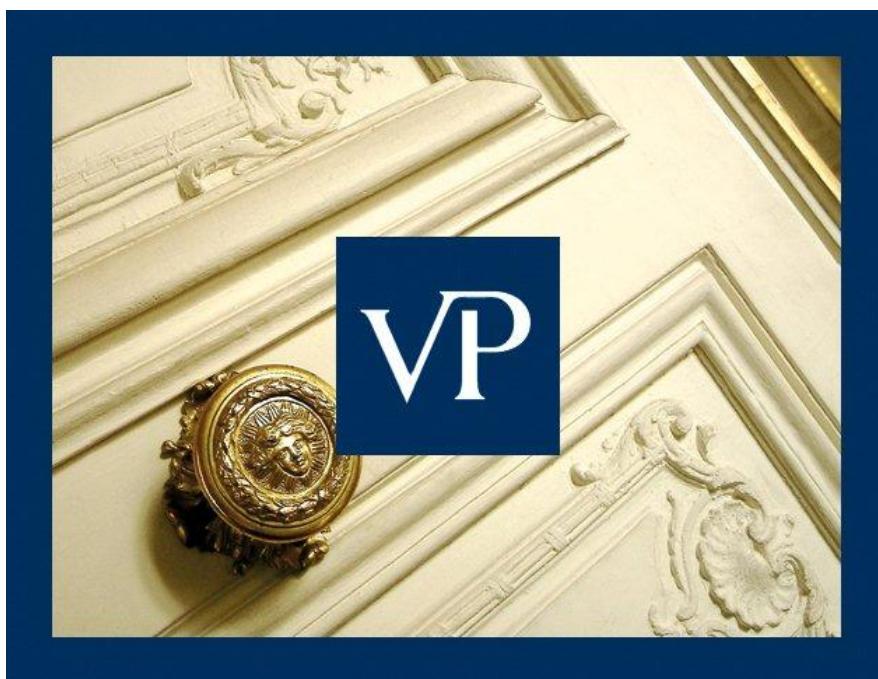


Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

The property



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
MARKTFÜHRER
2024

VP
Bester Immobilien-Makler
2023
5 Sterne
Focus 2023
Die Top 300
Immobilienmakler in Europa

Capital
Focus
Top-Makler Koblenz
5 Sterne
Focus 2023
Die Top 300
Immobilienmakler in Europa

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

The property

**VON POLL
IMMOBILIEN**

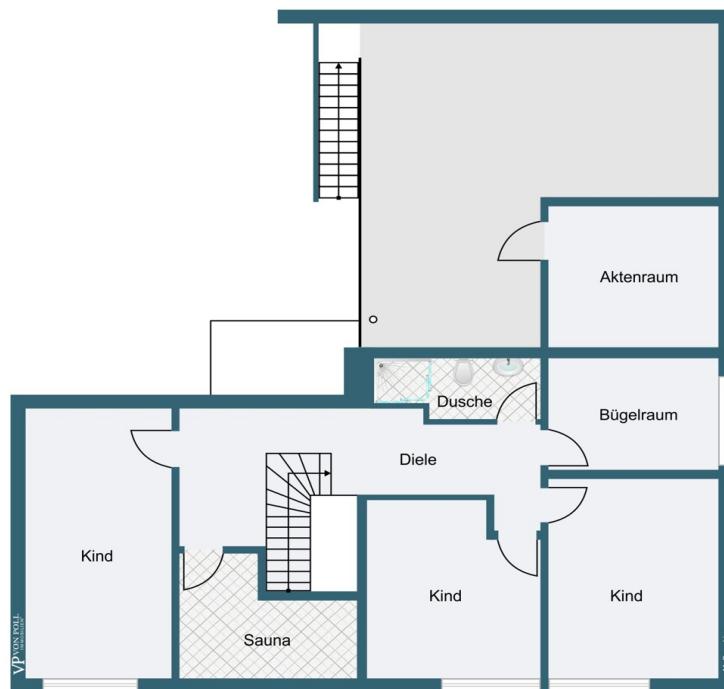
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

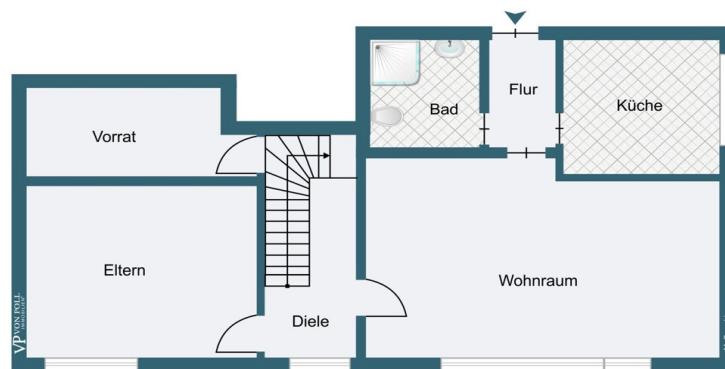
Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

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: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

A first impression

Diese Immobilie bietet Ihnen eine Gewerbefläche auf großzügigem Grundstück. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 2.096 m² großen Grundstück und umfasst derzeit eine Gewerbehalle und einen zu Wohnzwecken und separaten Büros umgebauten Bereich. Die Immobilie wurde im Jahr 1975 fertiggestellt und befindet sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, individuelle Gestaltungswünsche einzubringen und moderne Standards umzusetzen.

Der zu Wohnzwecken umgebaute Bereich erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 193,08 m² und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit insgesamt sechs Zimmern. Fünf davon sind als Schlafzimmer nutzbar, hinzu kommen zwei Badezimmer, die sich durch funktionale Ausstattung auszeichnen.

Die Immobilie besitzt eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Beheizung aller Räume sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten, sodass sowohl Eigennutzer als auch Investoren hier eine solide Basis für weitere Modernisierungen finden. Die beiden Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet und ermöglichen ein angenehmes Wohngefühl.

Daneben stehen Ihnen eine angegliederte Gewerbehalle sowie ein zu Büroräume umgebauten separaten Bereich zur Verfügung.

Miete Wohnung: 850,00€

Miete Halle: 1.073,71€

Miete Garagen: 120,00€

Der Energiebedarfsausweis wird gerade erstellt.

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

All about the location

Am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen, liegt Koblenz, eine der schönsten und ältesten Städte Deutschlands. Vor über 2000 Jahren gegründet, nannten sie die Römer einst liebevoll „Confluentes“. Vier Mittelgebirge umrahmen die Stadt und bilden mit Wald-, Grün- und Wasserflächen eine einzigartige Kulisse mit Kirchen und Schlössern. Im Juni 2002 würdigte die UNESCO die Kulturlandschaft und erklärte das Obere Mittelrheintal zum Weltkulturerbe. Enge Altstadtgassen, romantische Plätze und eine frische regionale Küche sowie die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer machen neben den erlesenen Tropfen der Moselweinhänge, das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

Verkehrsanbindung:

Gute öffentlicher Verkehrsanbindung. Die B9 sowie die Autobahnzubringer A 48 / A 61 / A 3 sind in nur wenigen Autominuten erreicht.

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

Other information

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com