Rheinbrohl – Rheinbrohl

Großzügige Wohn- und Gewerbeeinheit mit vielen Möglichkeiten in zentraler Lage von Rheinbrohl

Property ID: 23325007

PURCHASE PRICE: 1.750.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 413,44 m^2 • **LAND AREA:** 1.609 m^2

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

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

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

At a glance

Property ID	23325007
Living Space	ca. 413,44 m²
Available from	According to the arrangement
Year of construction	1974
Type of parking	10 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.750.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 115 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Energy Data

Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	09.08.2031
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	218.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

The property

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

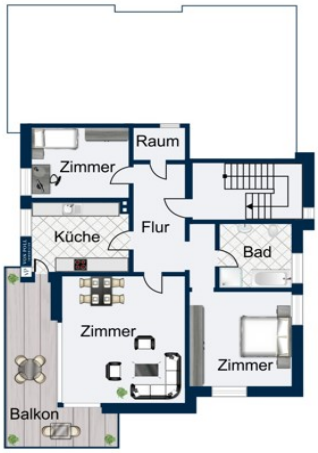
The property

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

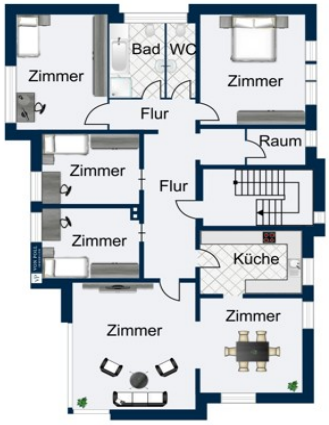
Floor plans

Untergeschoss

Raum
Raum
Raum
Balkon
Flur
Raum
Raum
Flur
WC
WC
Raum
Balkon



Obergeschoss



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: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

A first impression

Strategisch äußerst günstig und zentral in Rheinbrohl gelegen bieten wir Ihnen dieses Mehrfamilienhaus mit einer Laden- bzw. Verkaufsfläche zum Kauf an. Die Gewerbefläche mit einer Größe von insgesamt ca. 1.229,00 verteilen sich auf ca. 579m² im Erdgeschoss und ist derzeit frei verfügbar und eignet sich hervorragend zur alleinigen Nutzung. Eine Aufteilung in drei oder vier verschiedene Gewerbeeinheiten wäre ebenfalls denkbar. Im Untergeschoss sind zusätzlich ca. 650m² Lagerfläche vorhanden. Diese erreicht man bequem über einen Lastenaufzug. Entsprechende Laderampen sind vorhanden. Auf den restlichen Etagen befinden sich große Wohneinheiten, die alle vermietet sind. Durch die bereits bestehende Vermietung des Dachs, erlangen Sie zusätzliche Mieteinnahmen, was dieses Objekt noch attraktiver und rentabler macht. Gerne stellen wir diese Immobilie persönlich vor und freuen uns auf Ihren Anruf. Ihr Team VON POLL IMMOBILIEN Linz am Rhein

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Details of amenities

- Großzügige, ebenerdige Verkaufsfläche
- Büro- und Personalräume
- Lagerfläche
- Lastenaufzug
- Be- und Entladerampen
- 4 helle, freundliche Mietwohnungen
- sehr gute Mieteinnahmen durch die zusätzliche Nutzung und Vermietung der Dachfläche

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

All about the location

Rheinbrohl liegt am rechten Rheinufer zwischen den Städten Neuwied und Linz/Rh im nördlichen Rheinland-Pfalz und gehört mit seinen 4000 Einwohnern zur Verbandsgemeinde Bad Hönningen. Rheinbrohl ist als staatlich anerkannter Fremdenverkehrs- und Weinort im Naturpark Rhein-Westerwald Ausgangspunkt, insbesondere für zahlreiche Wandermöglichkeiten mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Bereits die Römer waren von dieser hervorragenden Lage überzeugt. Im Jahr 2005 wurde der obergermanisch-rätische Limes, der in dem Ort seinen Anfang hat, von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt. Sie erreichen Rheinbrohl über die rechtsrheinische Bundesstraße 42, die Regionalbahn 27 Koblenz – Köln - Mönchengladbach und die Busverbindung Koblenz – Linz/Rh des Verkehrsverbundes Rhein Mosel (VRM). Mit der Fähre sind Sie schnell auf der anderen Rheinseite in Bad Breisig, Andernach und Remagen und im weiteren Verlauf Bonn, Köln und Koblenz.

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 218.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

Marktplatz 27 Linz on the Rhine
E-Mail: linz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com