

Braubach

## Local comercial en alquiler sólido con dos unidades residenciales y garajes en Braubach

*Número de propiedad: 25014020*



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

**PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 748 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## De un vistazo

Número de propiedad	25014020
Superficie habitable	ca. 205 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1935
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	675.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 400 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 605 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS  
TOP  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024  
VERSICHERUNG  
IMMOBILIEN  
BETRIEBSWIRTSCHAFT  
2024

VP  
Beste Immobilienagentur  
2024  
5 Sterne  
Focus 2024

Capital  
Focus  
Top-Makler Koblenz  
5 Sterne  
Focus 2024  
Von Poll Immobilien

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)

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG
VP VON POLL FINANCE®



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!

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG
VP VON POLL FINANCE®

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

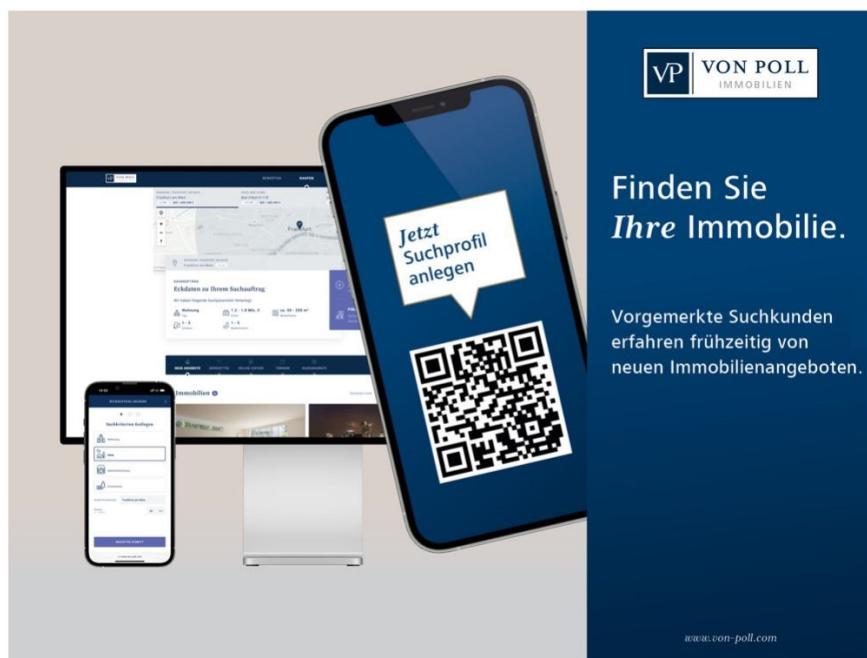
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - UnterlagenService (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIEN FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetz
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
  - 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 I Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



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

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## La propiedad



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Von Poll Immobilien

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## Una primera impresión

Esta propiedad en buen estado se encuentra en Braubach y se alquila de forma fiable con un local comercial y dos viviendas. Detalles clave: - Ubicación junto al ayuntamiento con vistas al castillo de Marksburg - Orientación suroeste - Superficie de la parcela: 748 m<sup>2</sup> - Local comercial (planta baja y sótano): 400 m<sup>2</sup> - Apartamento (1.<sup>a</sup> planta): aprox. 126 m<sup>2</sup> - Ático: aprox. 79 m<sup>2</sup> - Renta neta anual total: aprox. 52.300 € - Factor de eficiencia energética: aprox. 13 - Renta indexada para el local comercial con opción a prórroga - Doble acristalamiento - Tejado de pizarra auténtica - Calefacción central de gas - Un amplio garaje con acceso a la vivienda - Garaje individual adicional - 2 plazas de aparcamiento (El certificado de eficiencia energética aún no estaba disponible en el momento de la publicación).

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## Todo sobre la ubicación

Braubach ist eine kleine Stadt die am westlichen Ufer des Rheins, etwa 10 km südlich von Koblenz liegt.

Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Braubach, der von Regionalzügen angefahren wird. Von dort aus kann man mit dem Zug beispielsweise nach Koblenz oder Mainz gelangen. Außerdem verkehren Busse in der Region, die Braubach mit umliegenden Städten und Gemeinden verbinden.

In Braubach selbst ist die Lage eher ruhig und idyllisch. Die Stadt liegt am Fuße des markanten Marksburg, einer mittelalterlichen Burg, die hoch über dem Rheintal thront. Die historische Altstadt von Braubach mit ihren engen Gassen und Fachwerkhäusern lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Ebenfalls sehenswert ist das Rheinufer mit seinem malerischen Panorama.

Kindergärten, sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls direkt in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf und Ärzte vor Ort stehen Ihnen zur Verfügung.

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## Otros datos

**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

Número de propiedad: 25014020 - 56338 Braubach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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