

Koblenz

Wohn- und Geschäftshaus im Koblenzer Zentrum

Número de propiedad: 26014009



PRECIO DE COMPRA: 1.700.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 804 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m²

Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

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

Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

De un vistazo

Número de propiedad	26014009
Superficie habitable	ca. 804 m ²
Habitaciones	10
Dormitorios	7
Baños	6
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	3 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	1.700.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 497 m ²
Superficie alquilable	ca. 804 m ²
Características	Terraza

Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	133.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	12.08.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS TOP NATIONALER ARBEITSGEWERB
2022

VP **Goldener Käppi 2022**
TOP MAKLER IN KOBLENZ
TOP MAKLER IN KOBLENZ
Von Poll Immobilien KOBLENZ

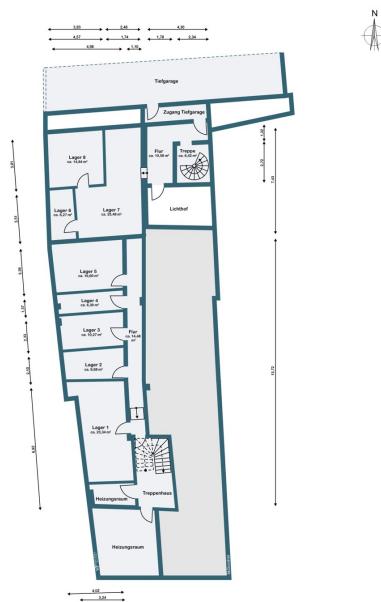
Capital
MAELZER KOMPASS
Top-Makler Koblenz
★ ★ ★ ★ ★
HEINRICH IMMOBILIEN
Von Poll Immobilien

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



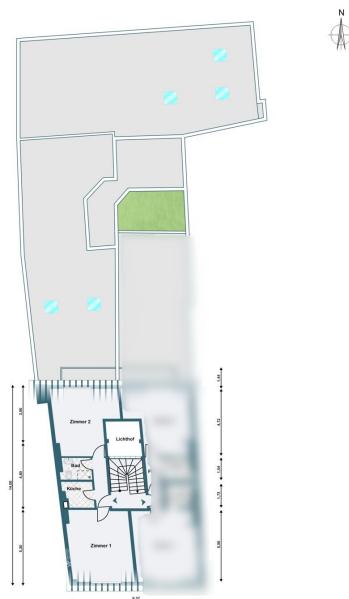
Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

La propiedad



Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

Una primera impresión

Verkauft wird ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Koblenz.

Die jährlichen Mieteinnahmen der verschiedenen Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten ergeben einen Kaufpreisfaktor von 15.

Im Erdgeschoss, zur belebten Fußgängerzone hin, befindet sich ein großes Ladenlokal, seit vielen Jahren an einen Einzelhändler vermietet (inklusive Räumlichkeiten im Untergeschoss).

Im ersten Obergeschoss, ruhig nach hinten gelegen, befindet sich die zweite Gewerbeeinheit (an ein Tanzstudio vermietet).

Die Wohnungen teilen sich in 4 kleinere Appartements, eine Dachgeschoss-Wohnung und eine große Wohnung mit Terrassenbereich im ersten Obergeschoss auf.

Zwei der Appartements sind aktuell nicht vermietet (dementsprechend auch nicht bei den Mieteinnahmen und Kaufpreisfaktor erfasst). Hier bietet sich noch Gestaltungspotential.

Das Treppenhaus teilt sich die Immobilie mit dem Nachbarhaus.

Die drei, unterschiedlich gelegenen, vermieteten PKW-Stellplätze runden das Angebot ab.

Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

Todo sobre la ubicación

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:

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

Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 133.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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

Número de propiedad: 26014009 - 56068 Koblenz

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com