

Herschbach

Moderne, flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie

CODE DU BIEN: 26014012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • PIÈCES: 7

CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26014012	Prix d'achat	745.000 EUR
Pièces	7	Office/Professional practice	Espace de bureau
Année de construction	2019	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	15 x surface libre	Surface total	ca. 670 m ²
		État de la propriété	Bon état
		Espace commercial	ca. 670 m ²
		Espace locatif	ca. 670 m ²

CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2036	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



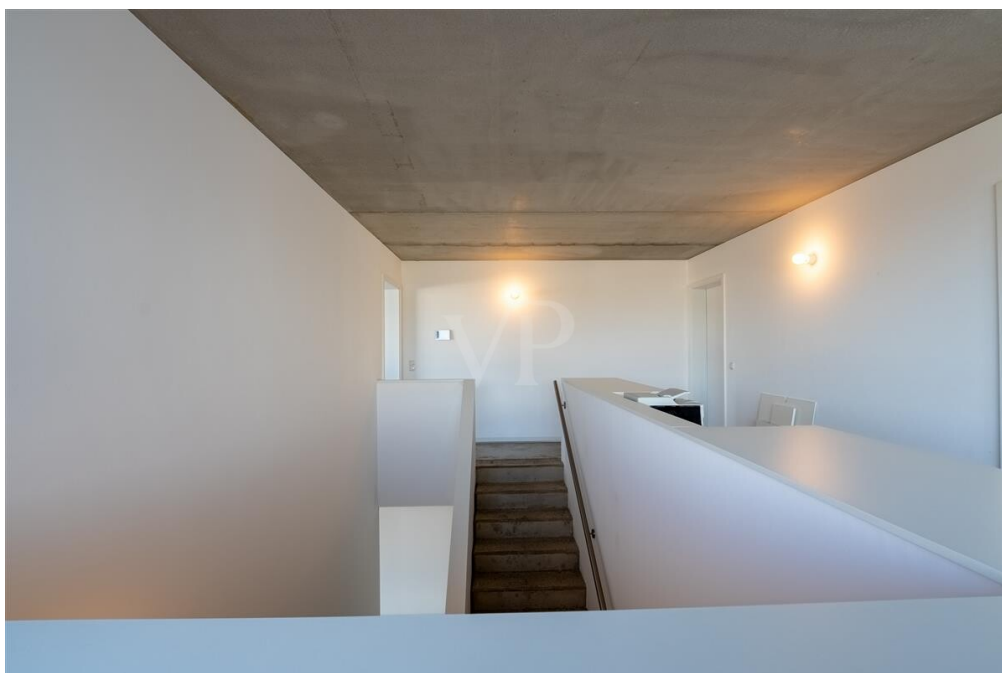
CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

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
DIE TOP 100 DER
ANNEE 2024
VON POLL
IMMOBILIEN

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
TOP 100
IN THE TOP
MEMBERSHIP IN EUROPE
VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
ANNEE D'OR
FINANCE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
MEMBERSHIP OF
VON POLL IMMOBILIEN

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



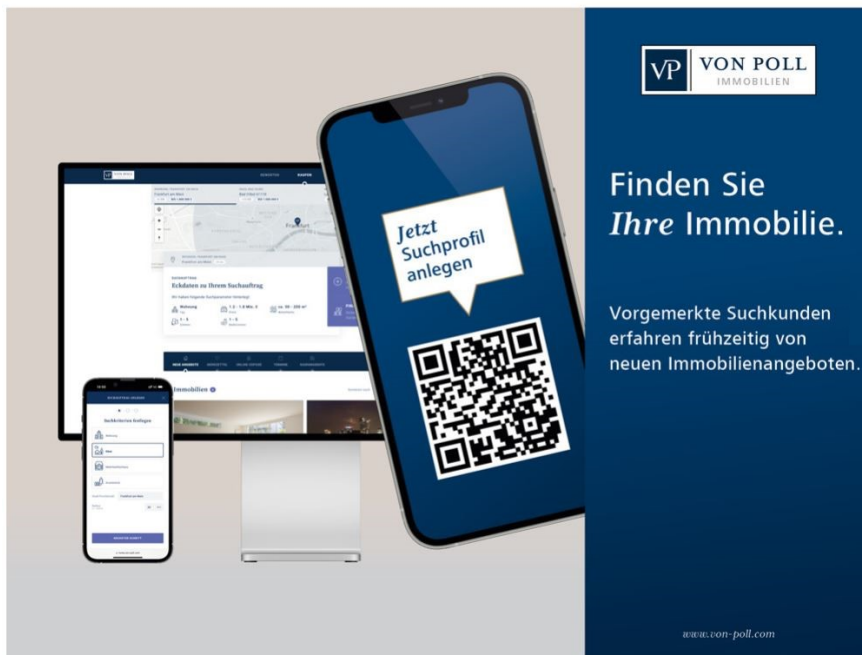
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

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 **WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - 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 | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

Une première impression

Die Gesamtfläche des Objektes eröffnet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Büro- und Lagerbereichen ermöglicht es Verwaltung und Logistik effizient an einem Standort zu bündeln. Das lichtdurchflutete, sehr moderne Bürogebäude (2019) mit repräsentativer Verkaufsfläche, eine neuwertige Halle (2021) mit Rolltor, sowie eine Halle (1996) ebenfalls mit Rolltor, zusätzlich 2 Büros, Küche und WC bieten viel Platz um sich individuell den jeweiligen betrieblichen Bedürfnissen anzupassen.

Die Gebäude sind miteinander verbunden, können jedoch auch separat genutzt werden.

Die beiden Hallen werden mit Warmluft beheizt und das Bürogebäude mit Gas.

15 Parkplätze ergänzen die Immobilie sehr angenehm.

CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

Tout sur l'emplacement

Das Gewerbegebiet befindet sich in Herschbach (UWW) verkehrsgünstig gelegen für Business und Wohnqualität. Das Objekt befindet sich unmittelbar an der B413 (Bendorf/Koblenz) und der B8 (Altenkirchen/Hennef (Sieg)). Die Anbindung an die Infrastruktur ist sehr gut: Die Autobahn Auffahrt zur A3 (Richtung Köln/Frankfurt) ist nur 12 km entfernt. Koblenz erreichen Sie in 35 Minuten, Montabaur in 20 Minuten. Die günstige Verkehrsanbindung über die A3 nach Köln und Frankfurt (ca. 1 Stunde) bietet optimale logisitische Vorraussetzungen. In dem Gewerbegebiet haben sich zahlreiche Unternehmen angesiedelt, darunter Dienstleister, Handwerks- und Industriebetriebe. Eine Tankstelle und Supermärkte wie Edeka und Penny befinden sich in direkter Nähe. Herschbach ist eine ca. 3.000 Einwohner zählende Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Selters. Die Grundausstattung für den täglichen Bedarf ist mit einer Post, mehreren Lebensmittelläden, Tankstellen, Metzgereien, Bäckereien, Banken, Gaststätten und Restaurants gewährleistet.

CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

Plus d'informations

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 vorbehalten 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.

CODE DU BIEN: 26014012 - 56249 Herschbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com