

Koblenz

Wohn- und Geschäftshaus im Koblenzer Zentrum

CODE DU BIEN: 26014009



PRIX D'ACHAT: 1.700.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 804 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 354 m²

CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

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

CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26014009	Prix d'achat	1.700.000 EUR
Surface habitable	ca. 804 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	7	Espace commercial	ca. 497 m ²
Salles de bains	6	Espace locatif	ca. 804 m ²
Année de construction	1958	Aménagement	Terrasse
Place de stationnement	3 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2029	Consommation finale d'énergie	133.90 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



A group photograph of ten real estate professionals (men and women) posing together in a modern office setting. They are all dressed in professional attire, including suits and blazers. The office has large windows showing a cityscape. On the left, the Von Poll Immobilien logo is displayed. On the right, there are several awards and certificates, including a Focus Top award for 2022 and a Capital award for 2021. A blue banner at the bottom of the image reads: "Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team." (Trust in an excellent team.)

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



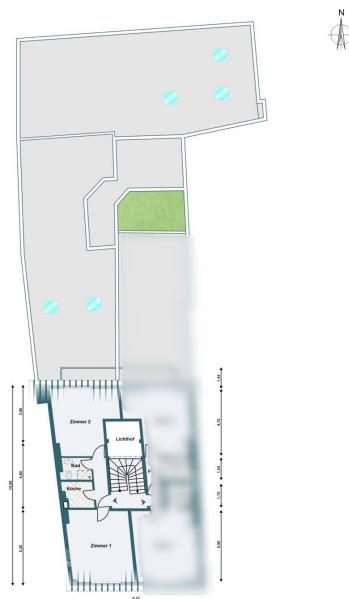
CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 26014009 - 56068 Koblenz

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