

Koblenz

# Wohn- und Geschäftshaus im Koblenzer Zentrum

????????? ??????????: 26014004



???? ??????: 1.700.000 EUR • ??????????: ca. 804 m<sup>2</sup> • ??????????: 10 • ?????? ????: 354 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26014004 - 56068 Koblenz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 26014004 - 56068 Koblenz

?? ??? ??????

???????? ??????????	26014004	????? ???????	1.700.000 EUR
????????????	ca. 804 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
???????????? ???	7		
??????????			
??????????	6	?????????	????????
????? ?????????????	1958	?????????????	
?????? ?????????????	3 x ????????? ??????????	????????????? ??????	ca. 497 m²
		????????????????? ??????	ca. 804 m²
		????????	?????????

???????? ?????????: 26014004 - 56068 Koblenz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	133.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.08.2029	?????????? ????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1958

??????? ???????: 26014004 - 56068 Koblenz

?? ????????



??????? ???????: 26014004 - 56068 Koblenz

?? ????????





???????? ??????????: 26014004 - 56068 Koblenz

?? ?????????



???????? ?????????: 26014004 - 56068 Koblenz

?? ????????





??????? ???????: 26014004 - 56068 Koblenz

?? ????????



??????? ???????? : 26014004 - 56068 Koblenz

?? ????????





??????? ?????????: 26014004 - 56068 Koblenz

?? ????????



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)

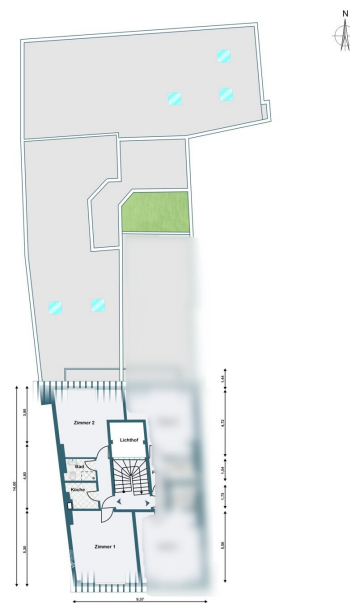
??    ????



??    ??



??    ??





??????? ?????????: 26014004 - 56068 Koblenz

??? ?????? ??????????

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.

??????? ???????: 26014004 - 56068 Koblenz

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 26014004 - 56068 Koblenz

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 133.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 26014004 - 56068 Koblenz

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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