

**Koblenz / Rübenach**

# Gewerbehalle mit zu Wohnzwecken und Büros umgebauten Bereich in Koblenz Rübenach

**VP azonosító: 25014119**



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

**VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 193,08 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.096 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Áttekintés

VP azonosító	25014119	Vételár	699.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 193,08 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1975	Teljes terület	ca. 2.096 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	10 x Felsőszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2016
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat

VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Az ingatlan

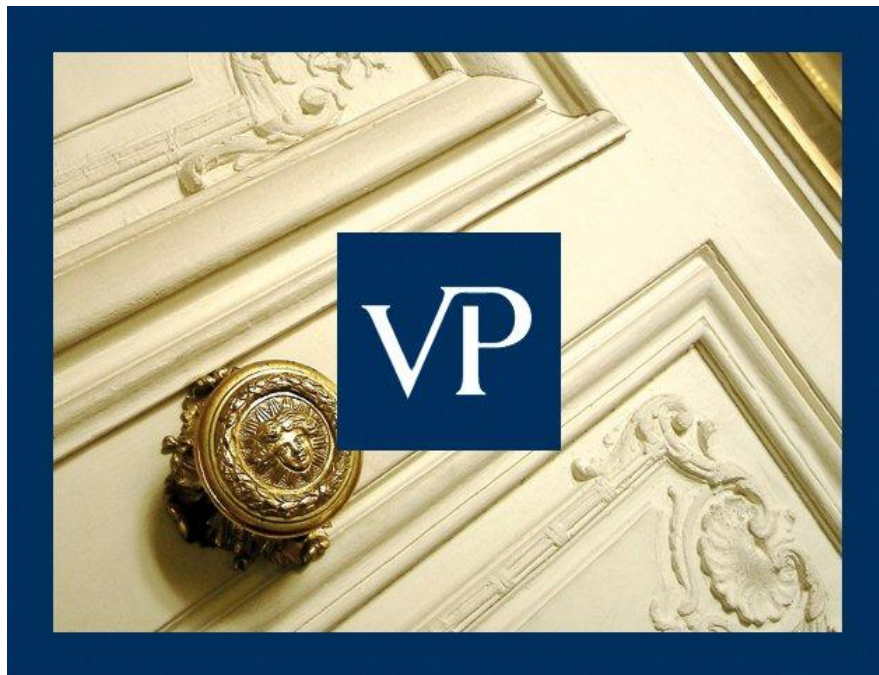


Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Az ingatlan

A group of approximately 15 professionals in business attire are posed in a modern office setting with large windows overlooking a city. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top left corner of the photo.

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

**FOCUS TOP**  
WALDORF & PARTNER  
2024  
BESTE IMMOBILIENVERMITTLUNG  
IM NÜRNBERGER RAUM

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALLY AGENCY  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Hochwertigste  
von Poll Immobilien

VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

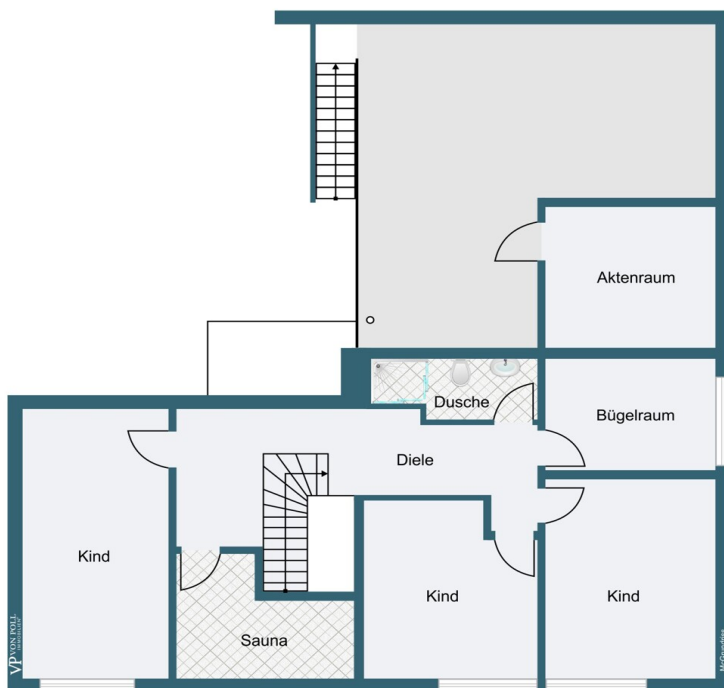
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

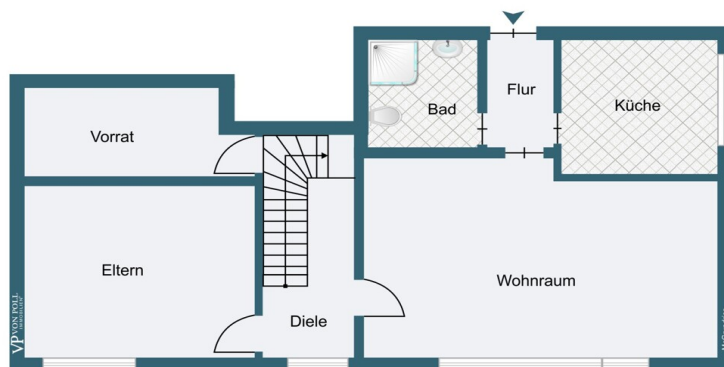
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach**

## Az elso benyomás

Diese Immobilie bietet Ihnen eine Gewerbefläche auf großzügigem Grundstück. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 2.096 m<sup>2</sup> großen Grundstück und umfasst derzeit eine Gewerbehalle und einen zu Wohnzwecken und separaten Büros umgebauten Bereich. Die Immobilie wurde im Jahr 1975 fertiggestellt und befindet sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, individuelle Gestaltungswünsche einzubringen und moderne Standards umzusetzen.

Der zu Wohnzwecken umgebaute Bereich erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 193,08 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit insgesamt sechs Zimmern. Fünf davon sind als Schlafzimmer nutzbar, hinzu kommen zwei Badezimmer, die sich durch funktionale Ausstattung auszeichnen.

Die Immobilie besitzt eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Beheizung aller Räume sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten, sodass sowohl Eigennutzer als auch Investoren hier eine solide Basis für weitere Modernisierungen finden. Die beiden Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet und ermöglichen ein angenehmes Wohngefühl.

Daneben stehen Ihnen eine angegliederte Gewerbehalle sowie ein zu Büroräume umgebauten separaten Bereich zur Verfügung.

Miete Wohnung: 850,00€

Miete Halle: 1.073,71€

Miete Garagen: 120,00€

Der Energiebedarfsausweis wird gerade erstellt.

**VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach**

## Minden a helyszínrol

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:

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

**VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25014119 - 56072 Koblenz / Rübenach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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