

Braubach

# Solide vermietetes Gewerbeobjekt mit zwei Wohneinheiten und Garagen Braubach

Objektnummer: 25014020



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

**KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 748 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25014020	Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnfläche	ca. 205 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1935		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 605 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

# Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Gas

Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie



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  
WALDHEIM DER  
KUNDENZEITUNG  
2024  
www.von-poll.com  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 1000  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
TOP-Makler Koblenz  
★★★★★  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie

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!

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

### 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



Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie steht in Braubach und ist mit einer Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten solide vermietet.

Hier die wichtigsten Eckdaten:

- Lage am Rathaus mit Blick auf die Marksburg
- Südwestlage
- Grundstück 748 m<sup>2</sup>
- Gewerbenutzfläche Erd- und Kellergeschoss 400 m<sup>2</sup>
- Wohnung 1. OG ca. 126 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoßwohnung ca. 79 m<sup>2</sup>
- Jahreskaltmiete insg. ca. 52.300,- Euro
- Faktor ca. 13
- Indexmiete im Gewerbe vereinbart und mit Verlängerungsoption ausgestattet
- Doppelverglasung
- Dacheindeckung Echtschiefer
- Gaszentralheizung
- eine große Garage mit Zugang zum Haus
- weitere Einzelgarage
- 2 Parkplätze

(Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

**Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach**

## Alles zum Standort

Braubach ist eine kleine Stadt die am westlichen Ufer des Rheins, etwa 10 km südlich von Koblenz liegt.

Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Braubach, der von Regionalzügen angefahren wird. Von dort aus kann man mit dem Zug beispielsweise nach Koblenz oder Mainz gelangen. Außerdem verkehren Busse in der Region, die Braubach mit umliegenden Städten und Gemeinden verbinden.

In Braubach selbst ist die Lage eher ruhig und idyllisch. Die Stadt liegt am Fuße des markanten Marksburg, einer mittelalterlichen Burg, die hoch über dem Rheintal thront. Die historische Altstadt von Braubach mit ihren engen Gassen und Fachwerkhäusern lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Ebenfalls sehenswert ist das Rheinufer mit seinem malerischen Panorama.

Kindergärten, sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls direkt in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf und Ärzte vor Ort stehen Ihnen zur Verfügung.

**Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach**

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 25014020 - 56338 Braubach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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