

Andernach

# Gewerbebeeinheit im Herzen von Andernach

*Objektnummer: 25014009*

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

360°-Rundgang

**KAUFPREIS: 485.000 EUR • ZIMMER: 6**

Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Auf einen Blick

|              |          |                            |                                                                           |
|--------------|----------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25014009 | Kaufpreis                  | 485.000 EUR                                                               |
| Zimmer       | 6        | Büro/Praxen                | Praxis                                                                    |
| Baujahr      | 1970     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |          | Gesamtfläche               | ca. 114 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |          | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
|              |          | Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
|              |          | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |          | Gewerbefläche              | ca. 114 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |          | Vermietbare Fläche         | ca. 114 m <sup>2</sup>                                                    |

Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas        | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 05.12.2032 | Endenergiebedarf               | 67.00 kWh/m²a  |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse    | B              |
|                               |            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1970           |

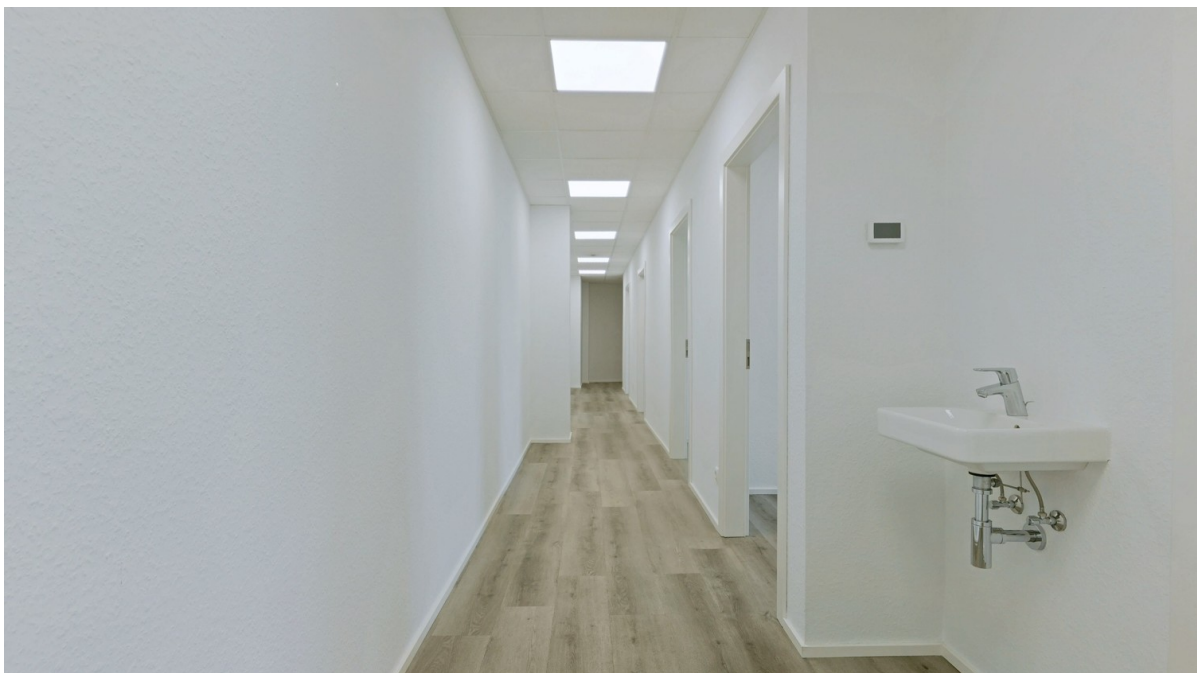
Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



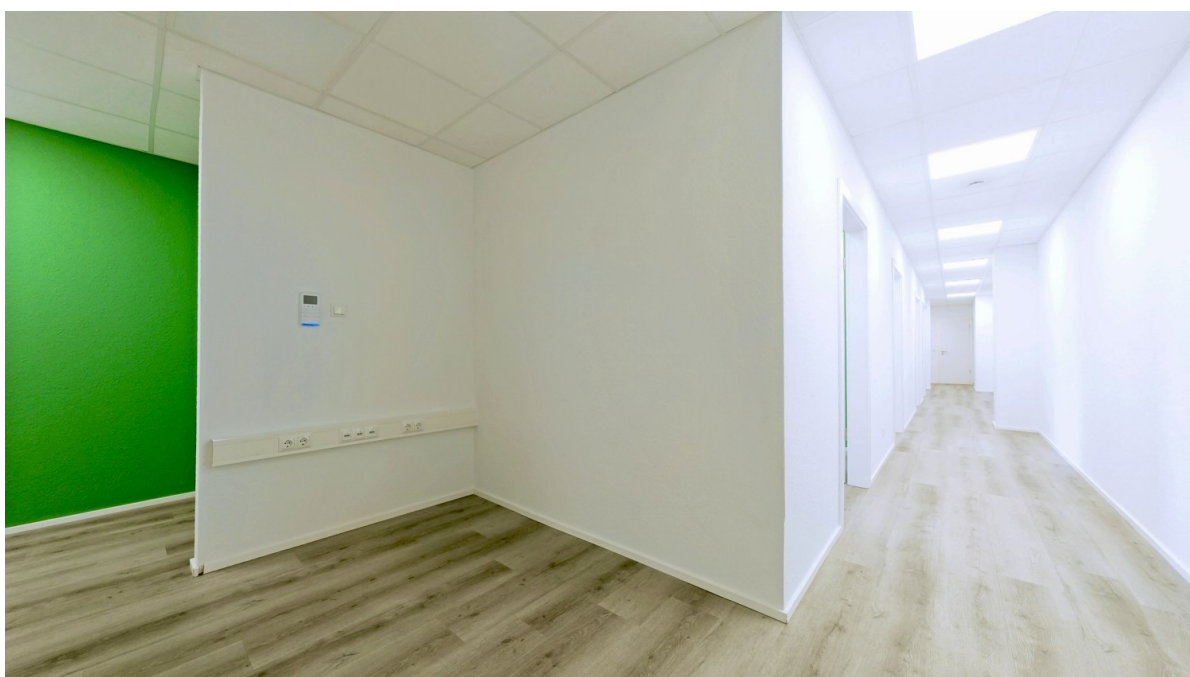
Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



**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

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
VERZEICHNIS  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

**Capital**  
REALTY AWARD  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## 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!

**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: 25014009 - 56626 Andernach

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

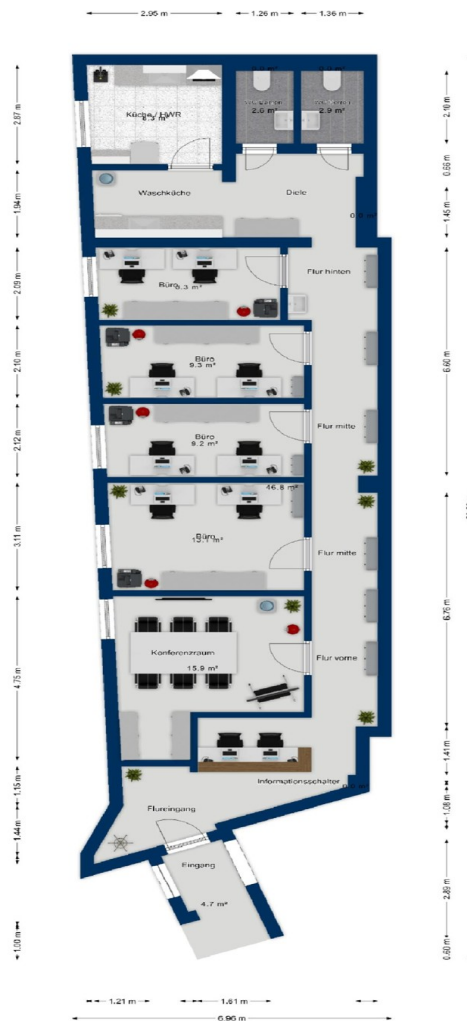


Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Ein erster Eindruck

Mitten im Stadtzentrum liegt im 1.OG diese Gewerbe- oder Praxiseinheit in einem frisch sanierten, repräsentativen Gebäude und bietet mit ca. 114 m<sup>2</sup> viel Raum für eine individuelle Nutzung. Merkmale: - Aufzug - durchgehend barrierefrei - Abstellmöglichkeit für Fahrräder - helle, moderne Räume - Abstellfläche im Keller - Lüftungsanlage

Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Alles zum Standort

Andernach ist eine liebenswerte Kleinstadt direkt am Mittelrhein und zugleich eine der ältesten Städte Deutschlands. Neben hervorragenden kulturellen Angeboten wie z.B. dem Geysir oder der Burg Namedy mit ihren zahlreichen Events finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Kliniken, Kindergärten und allen Schularten. Ergänzend dazu garantiert Ihnen die Nähe zu Koblenz und Bonn eine Vielfalt an qualifizierten Ausbildungsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen. Zahlreiche Sportvereine bieten die Möglichkeit verschiedensten Hobbies nachzugehen. Naturverbundene finden in den schönen Naherholungsgebieten von Andernach Ruhe und Entspannung. Verkehrsanbindung: Durch die optimale Anbindung an die B9 erreichen Sie die Zentren von Koblenz in ca. 15 min., Bonn in ca. 30 min. und Köln in ca. 60 min.

Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 67.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25014009 - 56626 Andernach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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