

Braubach

Solide vermietetes Gewerbeobjekt mit zwei Wohneinheiten und Garagen Braubach

CODE DU BIEN: 25014020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 748 m²

CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

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

CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25014020 | Prix d'achat | 675.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 205 m ² | Interest/Investment houses | Immeuble à usage d'habitation et professionnel |
| Année de construction | 1935 | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage | État de la propriété | Modernisé |
| | | Technique de construction | massif |
| | | Espace commercial | ca. 400 m ² |
| | | Espace locatif | ca. 605 m ² |
| | | Aménagement | Balcon |

CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

Informations énergétiques

| Source d'alimentation | Gaz |
|---------------------------|---|
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété



CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété



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

FOCUS
TOP
WALDHEIM
2024

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALTY AGENCY
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

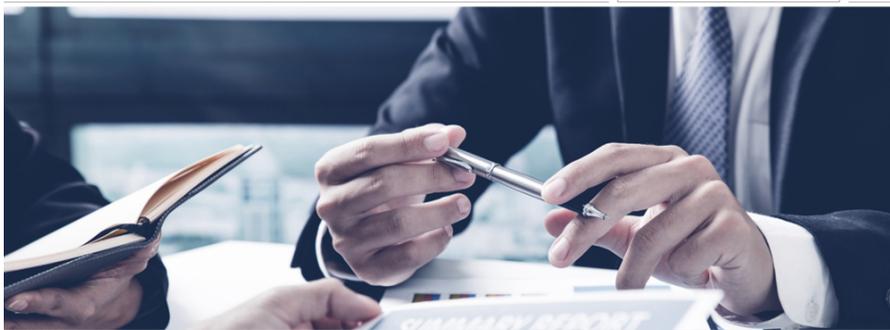
CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



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!



www.vp-finance.de

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®

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



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

Une première impression

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 m²
- Gewerbenutzfläche Erd- und Kellergeschoss 400 m²
- Wohnung 1. OG ca. 126 m²
- Dachgeschoßwohnung ca. 79 m²
- 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)

CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25014020 - 56338 Braubach

Plus d'informations

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: 25014020 - 56338 Braubach

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