

Andernach

# Gewerbeeinheit im Herzen von Andernach

Número de propiedad: 25014009

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • HABITACIONES: 6

Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## De un vistazo

Número de propiedad	25014009	Precio de compra	485.000 EUR
Habitaciones	6	Oficina/ despacho	Estudio
Año de construcción	1970	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espacio total	ca. 114 m <sup>2</sup>
		Modernización / Rehabilitación	2022
		Estado de la propiedad	como nuevo
		Método de construcción	Sólido
		Superficie comercial	ca. 114 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 114 m <sup>2</sup>

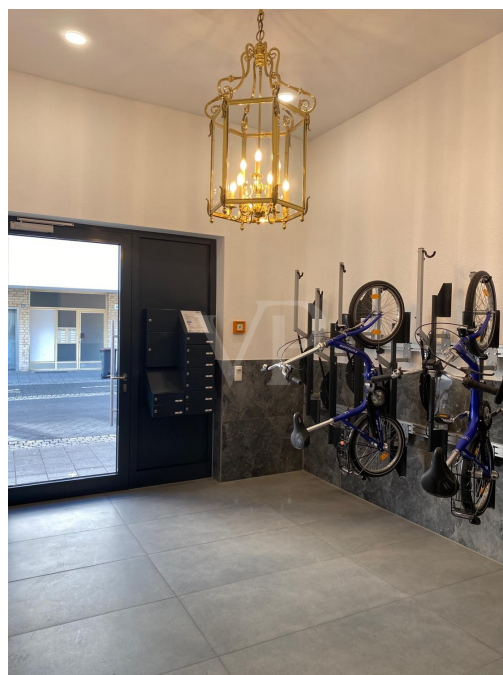
Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	05.12.2032	Demanda de energía final	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	1970

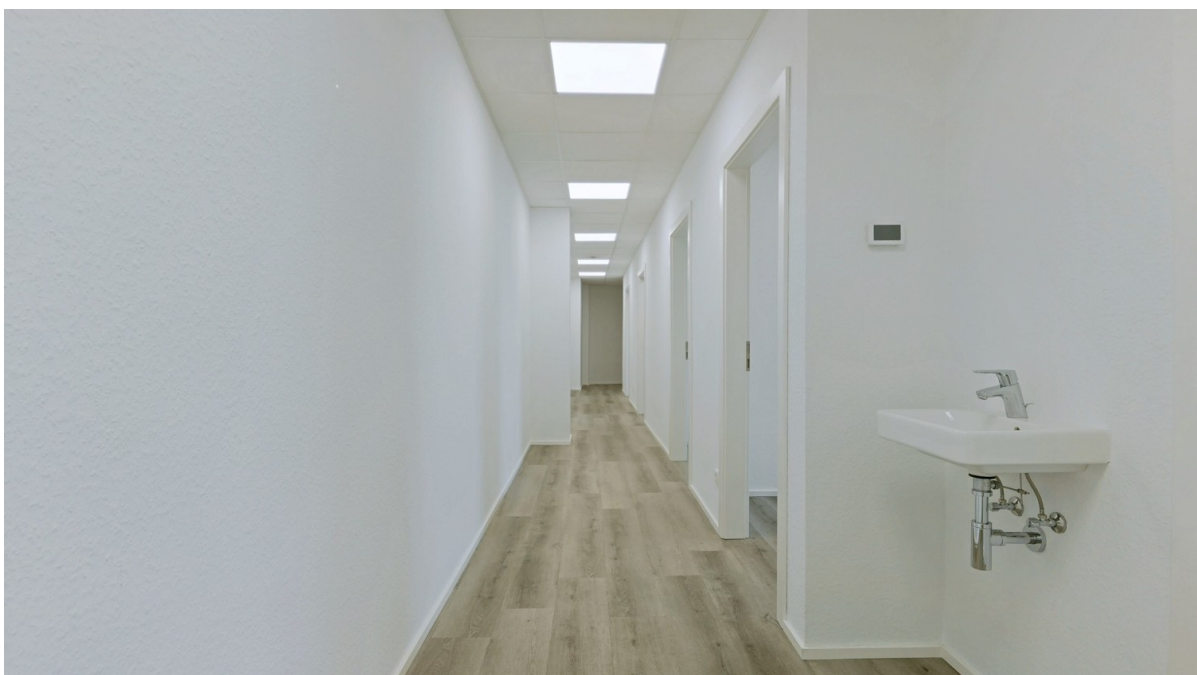
Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## La propiedad



Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## La propiedad





Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## La propiedad



**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**  
WALDHEIM & CO. IMMOBILIEN  
2024  
www.von-poll.com  
IMMOBILIEN

**VP**  
Beste Immo-Branchen  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immo-Branchen  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immo-Branchen  
von Poll Immobilien

Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## La propiedad

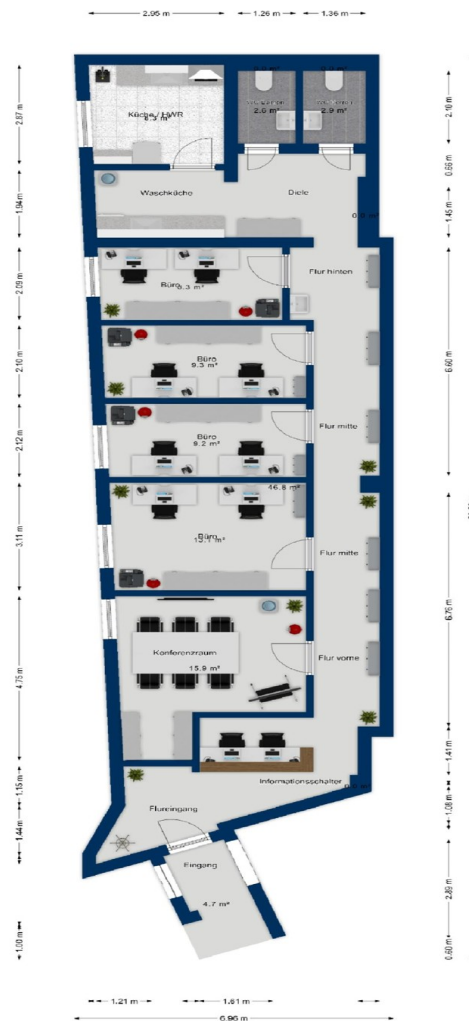


Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## Una primera impresión

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

Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 67.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25014009 - 56626 Andernach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenza  
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)