

Bad Ems

# Mehrfamilienhaus in guter Lage

*Número da propriedade: 25014006f*



PREÇO DE COMPRA: 2.300.000 EUR • ÁREA: ca. 2.000 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 63 • ÁREA DO TERRENO: 1.350 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

## Numa vista geral

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25014006f                                                                          |
| Área                   | ca. 2.000 m <sup>2</sup>                                                           |
| Quartos                | 63                                                                                 |
| Casas de banho         | 25                                                                                 |
| Ano de construção      | 1967                                                                               |
| Tipo de estacionamento | 7 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 20 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 2.300.000 EUR                                                             |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área arrendáve              | ca. 2000 m <sup>2</sup>                                                   |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Varanda                                                   |

Número da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 114.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 23.11.2027          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1967                              |

Número da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

## O imóvel





Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
KUNDENSER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

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

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

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)

Número da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

## O imóvel

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 da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

## O imóvel



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 da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

## Uma primeira impressão

Diese, solide und dauerhaft vollvermietete, Wohnimmobilie befindet sich in guter Lage von Bad Ems auf einem ca. 1350 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das 1967 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren stets renoviert und modernisiert.

Die Jahreskaltmiete beträgt 140.00 Euro.

Besondere Merkmale sind:

- 25 Wohneinheiten
- 20 Tiefgaragenplätze
- 7 Freiplätze
- Aufzug
- zentrale Lage
- Teildachsanierung
- umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen

Número da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

## Tudo sobre a localização

Die Stadt Bad Ems bietet neben zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. die Emser Therme, Restaurants und Kanufahren auf der Lahn, auch ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ärzte, Kindergärten und Schulen sind direkt vor Ort angesiedelt.

Auch die Verkehrsanbindung ist in Bad Ems gut ausgebaut. Die Städte Koblenz und Montabaur sind über die Bundesstraße in ca. 20 Fahrminuten zu erreichen.

Número da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25014006f - 56130 Bad Ems

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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