

Winningen

Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Winningen - Gastronomie und Apartments

Objektnummer: 23211089



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 263,06 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 232 m²

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

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

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

Auf einen Blick

Objektnummer	23211089	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 263,06 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	14	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1897	Modernisierung / Sanierung	2022
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Nutzfläche	ca. 253 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 516 m ²

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

Die Immobilie



Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

Die Immobilie



Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

Die Immobilie

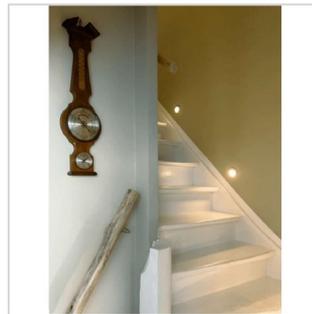


Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

Die Immobilie



Impressionen



Impressionen



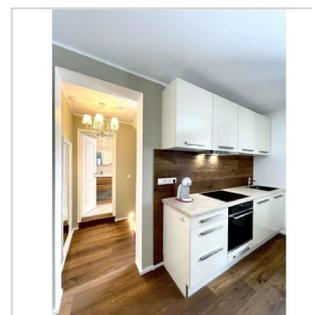
Impressionen



Impressionen



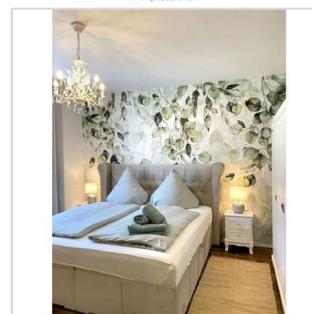
Impressionen



Impressionen



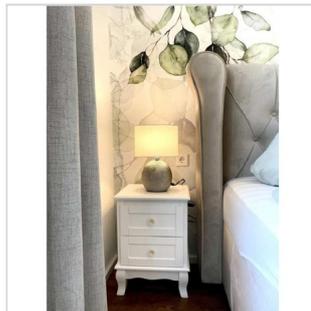
Impressionen



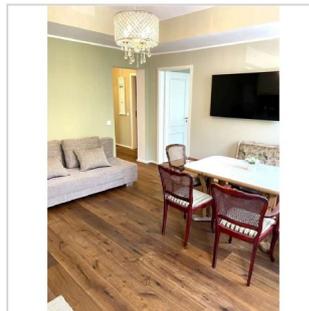
Impressionen

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

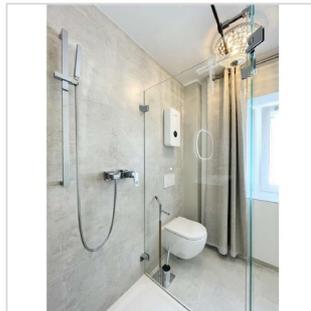
Die Immobilie



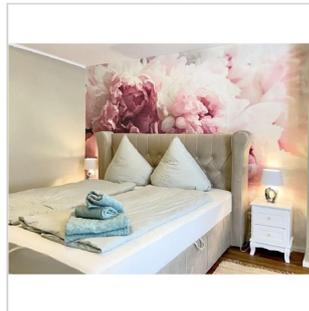
Impressionen



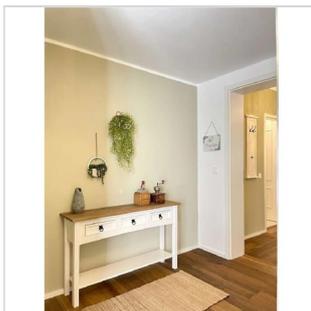
Impressionen



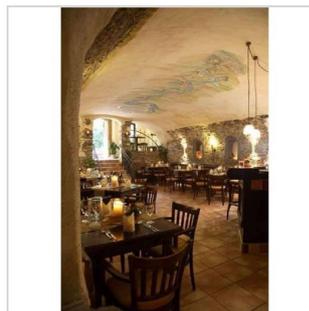
Impressionen



Impressionen



Impressionen



ehemaliges Restaurant



ehemaliges Restaurant



ehemaliges Restaurant

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

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

FOCUS
TOP
NATIONALES
ANBIETERGEHE
2022
VERZEICHNIS DER
"FACT" FIELDS

VP
VON POLL
IMMOBILIEN
2022
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIEN
IN DER D3
VERZEICHNIS DER
VON POLL IMMOBILIEN
FÖRDERUNG

Capital
★★★★★
TOP-MAKLER
KOBLENZ
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

Die Immobilie



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

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

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

Ein erster Eindruck

Im Herzen von Winnigen in direkter Nachbarschaft zum bekannten Weinhexbrunnen befindet sich diese attraktive Kapitalanlage bestehend aus fünf vollständig möblierten Apartments im rustikal/modernen Stil (ca. 277qm Wohnfläche) sowie einem historischen Weinkeller aus dem Jahr 1897, welcher als Gastronomie oder Eventfläche (ca. 203qm) genutzt werden kann. Der urige Gewölbekeller mit freiliegenden Bruchsteinmauern wurde zuletzt in 2020 als Restaurant bestehend aus zwei großzügigen Gasträumen samt Küche und Lagerraum genutzt. Das elegante, offene Raumgefüge und das alte Gemäuer schaffen eine zugleich urige und romantische Atmosphäre, die Ihre Gäste beeindrucken werden. Sämtliches Restaurantinventar (auch Küche) wurde geräumt, so dass die Fläche neu gestaltet/ingerichtet werden kann. Auf Wunsch kann Sie der aktuelle Eigentümer beim Ausbau der Gastronomie unterstützen. Die beiden Gasträume verfügen über ca. 63qm und 29qm Fläche und bieten Platz für ca. 54 und 27 Sitzplätze. Weiterer Platz für Gäste wird auf der Terrasse am Weinhof (direkt am Weinhexbrunnen) geboten. Hier können zwischen 20 und 30 Sitzplätze besetzt werden. Die oberen Etagen des Gebäudes wurden vollständig umgebaut und modernisiert. Hier sind Ende 2022 fünf vollständig möblierte und sehr nachgefragte Apartments entstanden. Die nachweisbaren Einnahmen für die fünf Apartments (ohne Gastronomie) belaufen sich auf ca. 129.000 € im Jahr. Ausstattung sonstiges: - Grundrissumgestaltung/Neuausbau Apartments in 2022 (inkl. Bodenbelägen, Türen, Inventar) - Elektroinstallation in allen Apartments in 2022 - Gasinstallation in allen Apartments in 2022 - neue Gasheizung in 2013 - neue Dachfenster in 2022

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winningen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Winingener Weinhexbrunnen und stellt somit die erste Anlaufstelle für Touristen, Wanderer und Radfahrer dar. Bereits mehrfach als einer der schönsten Orte Deutschlands ausgezeichnet, ist Winingen nicht umsonst ein sehr beliebtes und stark besuchtes Ausflugsziel. Zudem veranstaltet Winingen das ganze Jahr über zahlreiche Feste, unter anderem das älteste Weinfest Deutschlands, die Winingener Kunsttage, das Steillagenweinfest, ein Höfefest und vieles mehr. Geschäfte für den alltäglichen Bedarf wie Supermärkte und Apotheken gibt es in den Nachbarorten Kobern-Gondorf und Koblenz-Güls (beide in ca. 5 Autominuten erreichbar). Innerhalb von 10 Minuten erreichen Sie mit dem Auto oder mit der Bahn die Stadt Koblenz.

Objektnummer: 23211089 - 56333 Winnigen

Sonstige Angaben

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: 23211089 - 56333 Winingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com