

Rheinbrohl – Rheinbrohl

# Vielseitige Gewerbe- und Wohnimmobilie mit großem Potenzial

Property ID: 23325007



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

**PURCHASE PRICE: 1.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 413,44 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 1.609 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## At a glance

Property ID	23325007
Living Space	ca. 413,44 m <sup>2</sup>
Rooms	15
Bedrooms	10
Bathrooms	4
Year of construction	1974
Type of parking	10 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 580 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 1646 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	218.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.08.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



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



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## The property



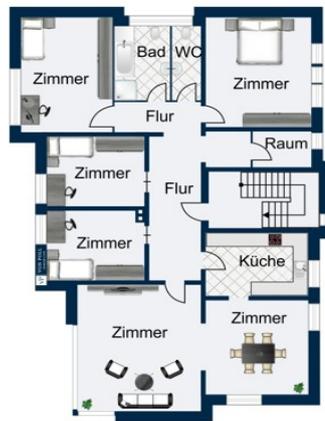
Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

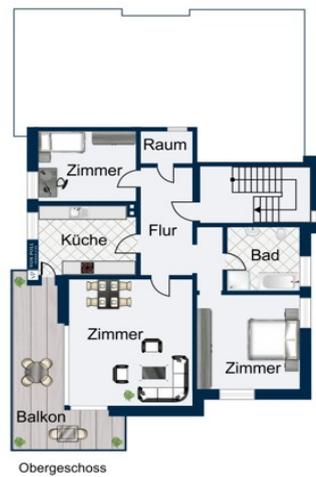
## Floor plans



Untergeschoss







Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## A first impression

Das zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Rheinbrohl wurde 1974 erbaut. Das Gebäude umfasst eine 580 m<sup>2</sup> große, ebenerdige Verkaufsfläche, ideal für den Einzelhandel oder mögliche Gewerbe wie Fahrradladen, Autozubehörteile, Fitness-, Wellness-, Beautystudio, Baumarkt oder Markthalle. Des Weiteren stehen 115 m<sup>2</sup> Büro- und Personalräume zur Verfügung, die genügend Platz für administrative Aufgaben bieten. Zusätzlich verfügt das Gebäude über 653m<sup>2</sup> Lagerfläche im Untergeschoss, die durch einen Lastenaufzug sowie Be- und Entladerampen einfach zugänglich sind. Die Immobilie bietet derzeit vier helle und freundliche Mietwohnungen, die eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen. Die großzügige Dachfläche sind gut vermietet. Darüber hinaus stehen zehn Parkplätze zur Verfügung, um Kunden und Mieter ausreichend Parkmöglichkeiten zu bieten. Das Baujahr des Hauses und die solide Bauweise gewährleisten eine langfristige Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieteinnahmen. Die Anzahl der Aussenparkplätze sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit für potenzielle Käufer. Wenn Sie Interesse an einem zentral gelegenen, vielseitig nutzbaren Wohn- und Geschäftshaus mit lukrativen Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzialen haben, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie.

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## Details of amenities

- 580m<sup>2</sup> Großzügige, ebenerdige Verkaufsfläche
- 115m<sup>2</sup> Büro- und Personalräume
- 653m<sup>2</sup> Lagerfläche im Untergeschoss
- Lastenaufzug
- Be- und Entladerampen
- 4 helle, freundliche Mietwohnungen
- sehr gute Mieteinnahmen durch die zusätzliche Nutzung und Vermietung der Dachfläche
- 10 Parkplätze
- Mögliche Gewerbe: Fahrradladen, Autozubehörteile, Fitness-, Wellness-, Beautystudio, kleiner Baumarkt, eine Markthalle oder vielleicht ein Indoorspielplatz

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## All about the location

Rheinbrohl liegt am rechten Rheinufer zwischen den Städten Neuwied und Linz/Rh im nördlichen Rheinland-Pfalz und gehört mit seinen 4000 Einwohnern zur Verbandsgemeinde Bad Hönningen. Rheinbrohl ist als staatlich anerkannter Fremdenverkehrs- und Weinort im Naturpark Rhein-Westerwald Ausgangspunkt, insbesondere für zahlreiche Wandermöglichkeiten mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Bereits die Römer waren von dieser hervorragenden Lage überzeugt. Im Jahr 2005 wurde der obergermanisch-rätische Limes, der in dem Ort seinen Anfang hat, von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt. Sie erreichen Rheinbrohl über die rechtsrheinische Bundesstraße 42, die Regionalbahn 27 Koblenz – Köln - Mönchengladbach und die Busverbindung Koblenz – Linz/Rh des Verkehrsverbundes Rhein Mosel (VRM). Mit der Fähre sind Sie schnell auf der anderen Rheinseite in Bad Breisig, Andernach und Remagen und im weiteren Verlauf Bonn, Köln und Koblenz.

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 218.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27 Linz am Rhein

E-Mail: [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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