

Rheinbrohl – Rheinbrohl

# Vielseitige Gewerbe- und Wohnimmobilie mit großem Potenzial

CODE DU BIEN: 23325007



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

PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 413,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.609 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

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

CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23325007	Prix d'achat	1.650.000 EUR
Surface habitable	ca. 413,44 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	15	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	10	Espace commercial	ca. 580 m <sup>2</sup>
Salles de bains	4	Espace locatif	ca. 1646 m <sup>2</sup>
Année de construction	1974	Aménagement	Balcon
Place de stationnement	10 x surface libre		

CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	09.08.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	218.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété





CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## La propriété



CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

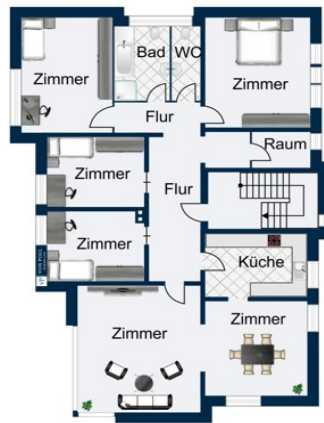
## Plans d'étage

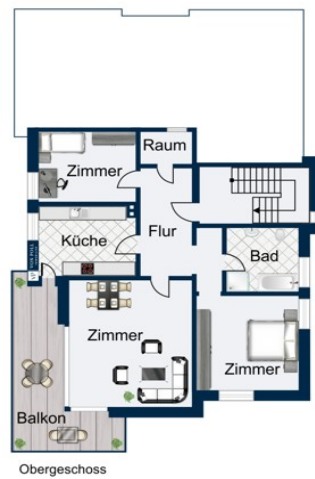


Untergeschoss









Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27 Linz sur le Rhin  
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)