

Rheinbrohl – Rheinbrohl

# Vielseitige Gewerbe- und Wohnimmobilie mit großem Potenzial

????????? ??????????: 23325007



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

???? ??????: 1.750.000 EUR • ??????????: ca. 413,44 m<sup>2</sup> • ??????????: 15 • ??????? ??: 1.609 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ??? ??????

???????? ??????????	23325007	????? ???????	1.750.000 EUR
????????????	ca. 413,44 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	15		
?????????????? ??? ????????????	10	?????????	?????????
????????????	4	??????????????	
????? ??????????????	1974	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	10 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????	
		?????????	???????????

???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		??????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	218.50 kWh/m²a
??????????????	09.08.2031	??????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



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



???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????





???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



??????? ???????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ????????



???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



??????? ???????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ????????



??????? ???????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ????????



???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

?? ?????????



??????? ???????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

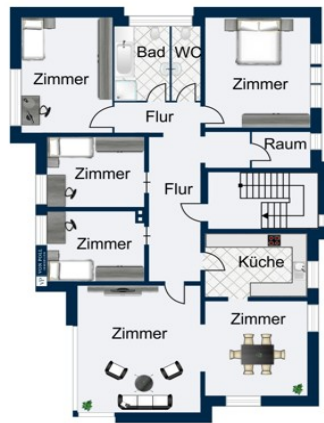
??????

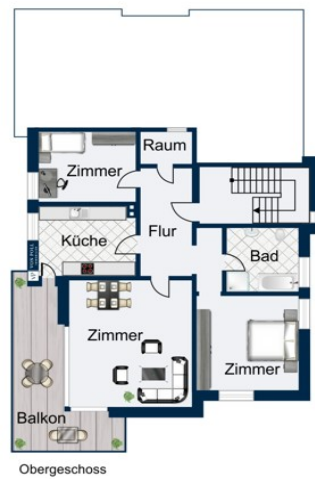


Untergeschoss









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 23325007 - 56598 Rheinbrohl – Rheinbrohl

???????????????? ???? ?????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Claudia Fischer-Eick

---

Marktplatz 27 ?????? ????? ?????  
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)