

Braubach

# Solide vermietetes Gewerbeobjekt mit zwei Wohneinheiten und Garagen Braubach

VP azonosító: 25014020



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

VÉTELÁR: 675.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 748 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Áttekintés

|                          |  |                         |   |
|--------------------------|--|-------------------------|---|
| VP azonosító             | 25014020                                   | Vételár                 | 675.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 205 m <sup>2</sup>                     | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1935                                       |                         |   |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs | AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Korszerűsített  |
|                          |  | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
|                          |  | Kereskedelmi<br>terület | ca. 400 m <sup>2</sup>  |
|                          |  | Bérelhető terület       | ca. 605 m <sup>2</sup>  |
|                          |  | Felszereltség           | Erkély  |

VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás           | Gáz   |
|-------------------------|---|
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

**FOCUS**  
**TOP**  
WÄHLUNG DER  
KUNDEN  
**2024**  
www.focus-  
immobilien.de  
IMT - #102

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Top 1000  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien

VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan

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!

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

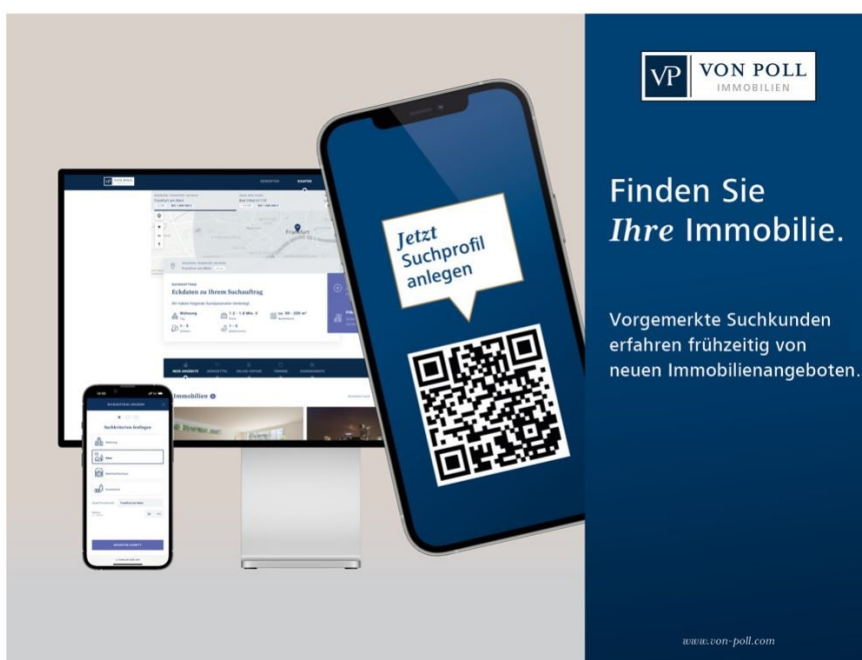
### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

**VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach**

## Az els? benyomás

Diese gepflegte Immobilie steht in Braubach und ist mit einer Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten solide vermietet. Hier die wichtigsten Eckdaten: - Lage am Rathaus mit Blick auf die Marksburg - Südwestlage - Grundstück 748 m<sup>2</sup> - Gewerbenutzfläche Erd- und Kellergeschoss 400 m<sup>2</sup> - Wohnung 1. OG ca. 126 m<sup>2</sup> - Dachgeschoßwohnung ca. 79 m<sup>2</sup> - Jahreskaltmiete insg. ca. 52.300,- Euro - Faktor ca. 13 - Indexmiete im Gewerbe vereinbart und mit Verlängerungsoption ausgestattet - Doppelverglasung - Dacheindeckung Echtschiefer - Gaszentralheizung - eine große Garage mit Zugang zum Haus - weitere Einzelgarage - 2 Parkplätze (Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor)

**VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach**

## Minden a helyszínr?!

Braubach ist eine kleine Stadt die am westlichen Ufer des Rheins, etwa 10 km südlich von Koblenz liegt. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Braubach, der von Regionalzügen angefahren wird. Von dort aus kann man mit dem Zug beispielsweise nach Koblenz oder Mainz gelangen. Außerdem verkehren Busse in der Region, die Braubach mit umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. In Braubach selbst ist die Lage eher ruhig und idyllisch. Die Stadt liegt am Fuße des markanten Marksburg, einer mittelalterlichen Burg, die hoch über dem Rheintal thront. Die historische Altstadt von Braubach mit ihren engen Gassen und Fachwerkhäusern lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Ebenfalls sehenswert ist das Rheinufer mit seinem malerischen Panorama. Kindergärten, sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls direkt in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf und Ärzte vor Ort stehen Ihnen zur Verfügung.



VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25014020 - 56338 Braubach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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