

Winningen

# Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Winningen - Gastronomie und Apartments

Número da propriedade: 23211089

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 263,06 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 232 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winnigen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winningen

## Numa vista geral

Número da propriedade	23211089	Preço de compra	1.200.000 EUR
Área	ca. 263,06 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	14	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1897	Modernização / Reciclagem	2022
		Área útil	ca. 253 m <sup>2</sup>
		Área arrendável	ca. 516 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winnigen

## Dados energéticos

Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winningen

## O imóvel



Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winningen

## O imóvel



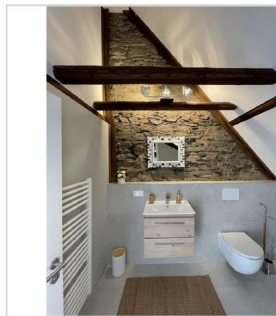
Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winningen

## O imóvel

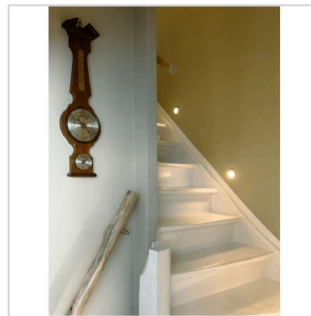


Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winningen

## O imóvel



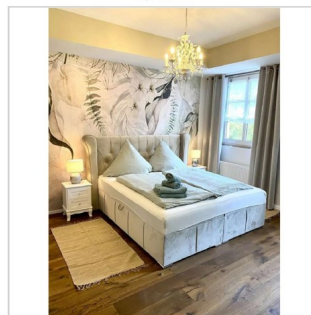
Impressionen



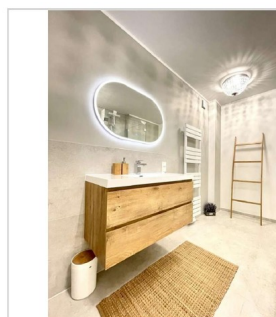
Impressionen



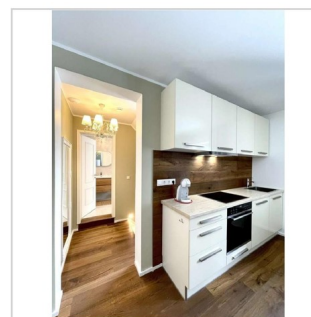
Impressionen



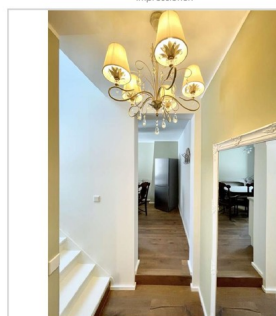
Impressionen



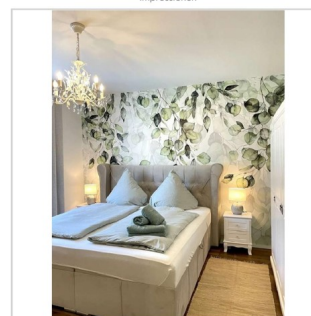
Impressionen



Impressionen



Impressionen

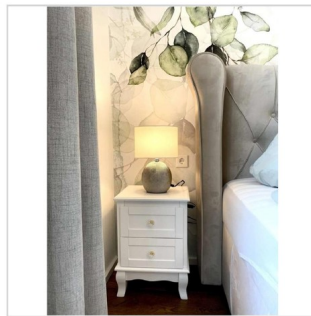


Impressionen

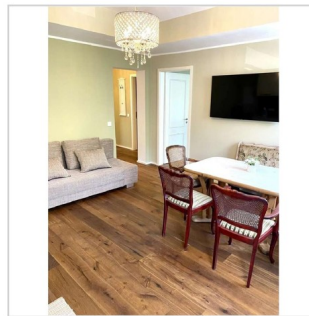


Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winnigen

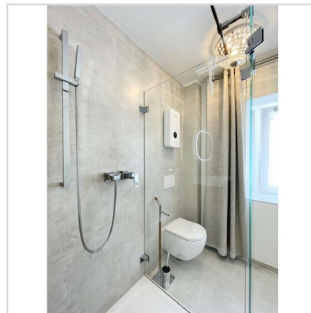
## O imóvel



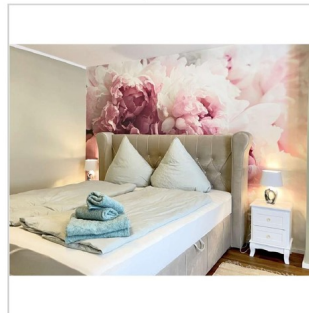
Impressionen



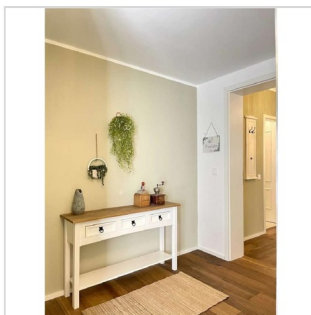
Impressionen



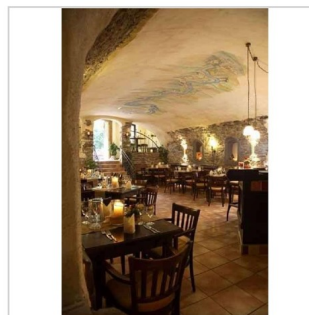
Impressionen



Impressionen



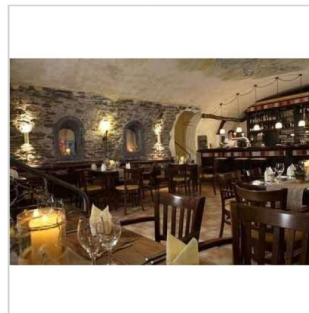
Impressionen



ehemaliges Restaurant



ehemaliges Restaurant



ehemaliges Restaurant

Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winingen

## O imóvel




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  
NATIONALES  
ANBIETERGEHE  
2022  
VERZEICHNIS DER  
"FACT-JERRE"

**VP**  
TOP Makler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIENMÄKLER IN EUROPE  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
TOP Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winnigen

## O imóvel



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](http://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](http://www.vp-finance.de)

**Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winnigen**

## Uma primeira impressão

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/eingrichtet 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

**Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winningen**

## Tudo sobre a localização

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 Winningen nicht umsonst ein sehr beliebtes und stark besuchtes Ausflugsziel. Zudem veranstaltet Winningen 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.

Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winnigen

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 23211089 - 56333 Winningen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)