Wolken

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit hochwertigen Ausstattungselementen

***Número de propiedad: 25014030***

www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA:** 1.390.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 530 $m^2$ • **HABITACIONES:** 15 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 531 $m^2$

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25014030 |
| Superficie habitable | ca. 530 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 15 |
| Año de construcción | 2001 |
| Tipo de aparcamiento | 7 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Aparcamiento subterráneo |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 1.390.000 EUR |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo |
| Método de construcción | Sólido |
| Superficie comercial | ca. 530 m² |
| Superficie alquilable | ca. 530 m² |
| Características | Terraza |

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 02.07.2030 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 68.72 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | B |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001 |

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# Una primera impresión

Die hier angebotene Immobilie aus dem Baujahr 2001 präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Sie bietet eine Ausstattung von herausragender Qualität, die keine Wünsche offen lässt. Die Immobilie umfasst mehrere Wohn- und Büroeinheiten und verfügt über ein innovatives digitales Schließsystem mit Transponder, welches ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort gewährleistet. Zusätzlich sorgt die 2025 erneuerte Sprechanlage für ein Höchstmaß an Sicherheit. Der rechte Gebäudeteil verfügt über eine Alarmanlage.

Die Immobilie besticht durch mehrere, neu- und sehr hochwertige Einbauküchen, die keine Wünsche offenlassen und für hohe Funktionalität in elegantem Design stehen. Jede Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet, um das Kochen zum Vergnügen zu machen.

Die Immobilie ist mit einer eigenen Internetleitung ausgestattet, wodurch eine optimale Kommunikationsanbindung sichergestellt wird. Klimaanlagen, die in allen Bereichen außer im Erdgeschoss rechts installiert sind, sowie vielfältige Einbauschränke bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die Raumaufteilung der Immobilie ist großzügig und funktional gestaltet, sodass sie sich ideal für eine vielfältige Nutzung eignet. Die gesamte Ausstattung der Immobilie zeugt von einer hohen Qualität und einem modernen Wohnstandard, welches ein angenehmes Wohnklima schafft.

Die Immobilie umfasst auch zwei Büros, die derzeit vermietet sind und dadurch eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen. Diese Büros bieten eine flexible Nutzungsmöglichkeit, die sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer interessant ist.

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# Detalles de los servicios

Mehrfamilienhaus im Mischgebiet von Wolken, bestehend aus 3 separaten Einheiten (Teilungsgenehmigung vorhanden),
insgesamt ca. 530 m² Wohn- und Gewerbefläche
Aufteilung wie folgt:
- 1 Büroetage ca. 115 m²
- 1 Büroetage ca. 115 m²
- 1 Büroetage ca. 186 m², zu Wohnzwecken umgebaut, 1 kleine Terrasse
- 1 Wohnung, ausgebautem Dachgeschoss + Galerie, ca. 95 m², große Dachterrasse, Kaminofen Fa. Tulikivi, 10 kw-Speicher-Wärmeleitung, Fußbodenheizung, Solnhofener-Natursteinplatten, englischer Kalksandstein (Wandscheibe)
- Garage für 3 Stellplätze
- 7 Aussenstellplätze
- angelegte und pflegeleichte Aussenanlage
- durchgehend Parkett und Hirnholzparkett verlegt
- digitales Schließsystem mit Transponder
- neue Gasheizung Buderus, Bj. 2023 (Anschluss auf Luft-Wärmepumpe und Solar möglich)
(Energieausweis wurde vor Erneuerung der Heizungsanlage erstellt, Verbrauch wurde erheblich reduziert)
- zentrale Staubsaugeranlage
- Hebeanlage 2025 generalüberholt
- Hörmann Sektionaltor Tiefgarage, Bj. 2021, mit Handsendern
- 4 neu- und sehr hochwertige Einbauküchen
- eigene Internetleitung
- neue Spanndecken, 2025
- neue Sprechanlage 2025
- Klimaanlagen (außer EG rechts)
- Aussenanlage mit Beleuchtung neu 2025
- vielfältige Einbauschränke
- 2 Büros derzeit vermietet
- Alarmanlage im rechten Gebäudeteil
- Grundstücksgröße 531 m²

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# Todo sobre la ubicación

Das Wohn- und Bürogebäude befindet sich nur 2 min von der A48 und A 61 entfernt.

Der idylische Ort Wolken gehört zum Landkreis Mayen-Koblenz und zur Verbandsgemeinde Untermosel. Durch attraktive Neubaugebiete ist Wolken in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Es gibt diverse Hofläden, eine Metzgerei, einen eigenen Kindergarten und 2 Restaurants. Wolken ist vor allem durch seine gute Verkehrsanbindung zu A48 und A61 beliebt. Koblenz erreichen Sie in nur 10 Autominuten. Die Bushaltestelle ist nur 1 min entfernt. Von Wolken startet und endet der Panoramatraumpfad " Kobener Burgpfad. Hier befindet sich auch der Einstieg in den "Maifelder Radweg".

Koblenz liegt am weltbekannten „Deutschen Eck“, wo sich Rhein und Mosel nach kurvenreichem Lauf treffen und gehört zu einer der schönsten Städte Deutschlands. Vier Mittelgebirge umrahmen die Rhein-Mosel-Stadt von der aus man wunderbar das Unesco Welterbe Oberes Mittelrheintal erkunden kann.
Die reiche Kultur, eine frische regionale Küche, die unkomplizierte Herzlichkeit der Rheinländer und die erlesenen Tropfen der Moselweinhänge machen das einzigartige Flair dieser Stadt aus.

**Número de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 68.72 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 de propiedad: 25014030 - 56332 Wolken**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com