

Wirges

# Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in absolut zentraler Lage

**CODICE OGGETTO: 24211038W**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 593 m<sup>2</sup> • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.290 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24211038W                            |
| Superficie netta    | ca. 593 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 19                                   |
| Camere da letto     | 10                                   |
| Bagni               | 7                                    |
| Anno di costruzione | 1938                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>5 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 985.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 577 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie commerciale | ca. 280 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile | ca. 870 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.07.2034    | Consumo finale di energia                             | 111.70 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1938                                |

CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



**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  
NATIONALER  
KUNDENSER  
2024  
11.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €  
10.000.000 €

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
TOP 100  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich in zentraler Lage von Wirges. Es wurde ca. 1938 erbaut, ca. 1977 umfassend saniert, aufgestockt und modernisiert.

Das Haus umfasst insgesamt 4 Wohneinheiten, 2 Büroflächen und weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten, die sich auf ein Vorder- und Hinterhaus verteilen.

Erdgeschoss:

- Bürofläche 1 mit ca. 70 m<sup>2</sup>, vermietet, 490 € Mieteinnahmen/ mtl., Mietvertrag läuft 31. Jan. 2026 aus
- Bürofläche 2 mit ca. 84 m<sup>2</sup>, vermietet, 650 € Mieteinnahmen/ mtl., MV läuft bis 2031

1. Obergeschoss (Vorderhaus):

- Wohnung mit ca. 128 m<sup>2</sup>, Balkon, Kellerraum und ca. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche im ausgebauten Dachgeschoss, dass als kleines Gästeapartment mit Duschbad eingerichtet ist.
- o Wohnküche, Ess- und Wohnbereich mit Kamin, Hauswirtschaftsraum, 2 Kinderzimmer, Bad mit Whirlpool und Dusch-Sauna in 2005 modernisiert, Schlafzimmer, Balkon, Kaltmiete 1000 €

1. Obergeschoss (Hinterhaus):

- Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup>, Balkon, Kellerraum, hiervon sind ca. 98 m<sup>2</sup> für 380 € kalt vermietet

2. Obergeschoss (Vorderhaus):

- Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup>, Balkon, Kellerraum und ca. 32 m<sup>2</sup> Grundfläche im ausgebauten Dachgeschoss (Gästezimmer mit Duschbad)
- o Baujahr ca. 1977 (Aufstockung)
- o Wohnküche, Ess- und Wohnzimmer, Abstellraum, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, GWC, Balkon, Kaltmiete 770 €

2. Obergeschoss (Hinterhaus):

- Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup>, Balkon, Abstellraum und ca. 60 m<sup>2</sup> Abstellfläche im Spitzboden
- o Ausgebaut ca. 1983, Fenster ca. 2006/2008 ausgetauscht, teilweise Parkettboden
- o Wohnküche (Hochwertige Einbauküche in 2006 erneuert), Wohnzimmer mit

Balkon Ausgang (mit Markise), Esszimmer (2008 renoviert), Bad (1996 modernisiert), Büro (2008 renoviert), Schlafzimmer (2008 renoviert) mit begehbarem Kleiderschrank, aktuell noch leerstehend

Dachgeschoss (Vorderhaus):

- Apartment mit ca. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, offener Wohn-/ Ess-/Koch- und Schlafbereich, Dusche
- Gästezimmer mit eigenem Bad mit ca. 32 m<sup>2</sup> Grundfläche

Zwei weitere Mieteinnahmen können über den Ausbau der ca. 170 m<sup>2</sup> Büro- mit Lagerfläche im Erdgeschoss erwirtschaftet werden. Eine Teilfläche davon ist 2025 neu renoviert worden.

Eine große Garage mit Platz für 4 Autos, eine weitere Einzelgarage und diverse Stellplätze im Hof und vor dem Haus runden dieses Investitionsobjekt ab.

**CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges**

## Dettagli dei servizi

Weitere Details:

- Dach teilweise Kunstschiefer (ca. 1980) und teilweise Blech (ca. 2010) eingedeckt
- Fenster zur Straße mit Schallschutz- Verglasung in 2001 getauscht, Rest doppelverglast aus ca. 1980
- Gas- Zentralheizung, Baujahr ca. 2000, Warmwasserspeicher mit ca. 300 l
- Gas- Anschluss 2022 erneuert

Drei der Wohnungen sind aktuell vom Eigentümer selber genutzt. Gerne würde zwei davon auch bei einem Verkauf als Mieter übernommen werden. Nähere Details können hier in einem persönlichen Gespräch besprochen werden.

Auf dem Dach der Immobilie wurde 2010 eine Photovoltaik Anlage mit 23,7 kWp installiert. Diese kann gerne gesondert erworben werden.

Im Grundstück sind ca. 535 m<sup>2</sup>, die als Bauland genutzt werden können. Die Zuwegung könnte über das Nachbarhaus erfolgen, dass ebenfalls verkauft werden soll. Hier handelt es sich um 2 weitere Wohnungen (mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und eine Lagerfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Auf Anfrage erhalten Sie hier gerne nähere Infos zu.

**CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Wirges, mit eigener Verbandsgemeinde, befindet sich ca. 5 km von Montabaur, mit dem überregional bekannten Style Outlet Center und ICE-Bahnhof.

Mit rund 5100 Einwohnern bietet der Ort eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur für alle Erledigungen des täglichen Lebens, u.a. Kindergarten, Grundschule, Hallenbad, Ärzte, Sportplätze, Möbelhaus, Baumarkt, sowie eine breitgefächerte Auswahl an Gastronomie und Supermärkten. Die Stadt Montabaur erreichen Sie bequem per Bus oder Bahn.

Verkehrslage: Für Pendler besonders interessant ist die unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 mit Anschluss an die A48 und den ICE Bahnhof in Montabaur, der Sie in ca. 30 Minuten in die Ballungszentren nach Frankfurt oder Köln bringt. Koblenz erreichen Sie bequem in ca. 25 Minuten über die Autobahn. Für den Nahverkehr gibt es einen Regionalbahnhof direkt in Wirges.

**CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 24211038W - 56422 Wirges

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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