Wirges

Wohn- und Geschäftshaus mit Lagerfläche in zentraler Lage

Objektnummer: 24211039A

KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 522 m²

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Auf einen Blick

Objektnummer	24211039A
Wohnfläche	ca. 176 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	325.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 100 m²
Vermietbare Fläche	ca. 276 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	204.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Die Immobilie

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Ein erster Eindruck

Perfekte Investitionsmöglichkeit: Kernsaniertes Haus mit zwei Wohnungen und Lagerhalle in zentraler Lage von Wirges!

Entdecken Sie dieses einmalige Objekt, das nicht nur Wohnraum, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus wurde 1995 kernsaniert und erstrahlt in modernem Glanz.

Highlights:
- Zwei großzügige Wohnungen mit hellem, freundlichem Ambiente (ca. 100 und 76 m² Wohnfläche), die auch als Büros genutzt werden können
- Lagerhalle im Erdgeschoss (ca. 100 m²) – ideal für Gewerbe oder zusätzlichen Stauraum
- Großer Parkplatz direkt vor dem Gebäude – genügend Platz für Mieter und Kunden

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Ausstattung und Details

Details:
- Sanierung in 1995 (Bäder, Elektro, Wasser- und Heizungsleitungen, Fenster, Innenausbau, etc.)
- Gas- Zentralheizung (2023), Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Sämtliche Innenwände sind nichttragende Wände und können nach Belieben versetzt werden
- Bei Bedarf kann die PV- Anlage, die 2023 montiert wurde, gegen Aufpreis übernommen werden

Wohnung 1. OG mit ca. 100 m²:
- Großzügiger Wohn- Essbereich
- Wohnküche (Einbauküche ist Eigentum der Mieter)
- Abstellraum
- Hell gefliestes Badezimmer mit Tageslicht
- 2 Schlafzimmer
- Balkon

Wohnung Dachgeschoss mit ca. 76 m²:
- Wohn- Ess- und Kochbereich
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich und Bad en Suite
- Kleiner Abstellraum mit Heizung

Aktuell werden beide Wohnungen von einem Mieter zusammen genutzt.
Lager mit ca. 100 m², vermietet zu 300 €/ mtl.
Vor dem Haus befinden sich 3 Stellplätze, die separat zu 50 €/ mtl. vermietet sind.
Weitere Stellplätze befinden sich ebenfalls vor dem Haus.
Das Nachbargebäude mit 4 Wohnungen und 2 Büros steht ebenso zum Verkauf. Gerne lassen wir Ihnen dazu ebenfalls bei Interesse ein Expose zu kommen.

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 204.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
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.

Objektnummer: 24211039A - 56422 Wirges

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com