

## Wirges

# Well-maintained four-family house with 2 office units in a prime central location

Property ID: 24211038A



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

**PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 593 m<sup>2</sup> • ROOMS: 19 • LAND AREA: 1.290 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## At a glance

Property ID	24211038A
Living Space	ca. 593 m <sup>2</sup>
Rooms	19
Bathrooms	7
Year of construction	1938
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 5 x Garage

Purchase Price	985.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 577 m <sup>2</sup>
Commercial space	ca. 280 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 870 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	111.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.07.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property





Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property





Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property





Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property





Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property





Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property





Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



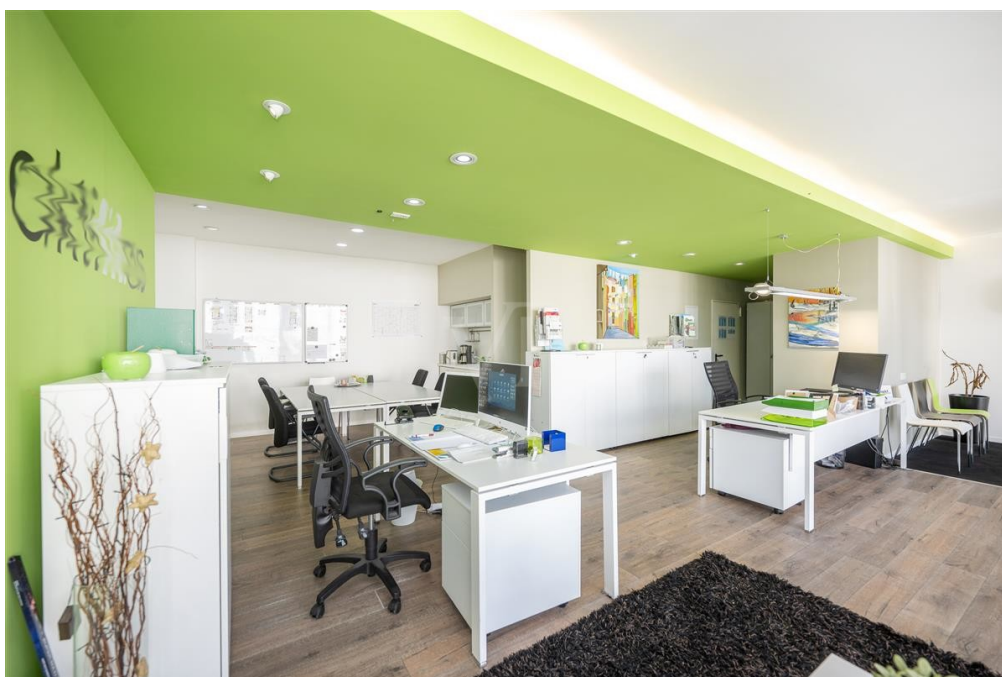
Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property





Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property





Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

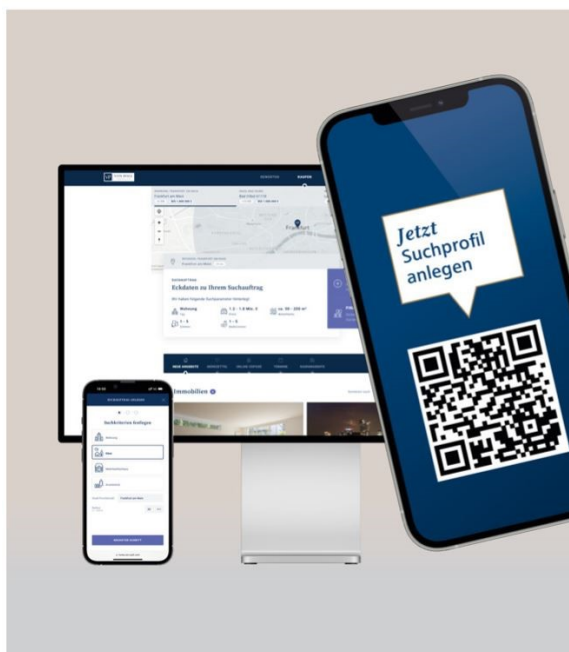
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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 IMMOBILIEN  
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)

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## A first impression

This well-maintained residential and commercial building is centrally located in Wirges. Built around 1938, it underwent extensive renovation, expansion, and modernization around 1977. The building comprises a total of four residential units, two office spaces, and additional storage facilities, distributed between a front and rear building. Ground floor: - Office space 1, approx. 70 m<sup>2</sup>, rented, €490 monthly rental income, lease expires January 31, 2026. - Office space 2, approx. 84 m<sup>2</sup>, rented, €650 monthly rental income, lease runs until 2031. First floor (front building): - Apartment with approx. 128 m<sup>2</sup>, balcony, cellar storage, and approx. 50 m<sup>2</sup> of floor space in the converted attic, which is furnished as a small guest apartment with a shower room. o Eat-in kitchen, dining and living area with fireplace, utility room, 2 children's rooms, bathroom with whirlpool and shower sauna (modernized in 2005), bedroom, balcony, monthly rent €1000. 1st floor (rear building): - Apartment with approx. 120 m<sup>2</sup>, balcony, cellar, of which approx. 98 m<sup>2</sup> are rented for €380 monthly rent. 2nd floor (front building): - Apartment with approx. 118 m<sup>2</sup>, balcony, cellar and approx. 32 m<sup>2</sup> of floor space in the converted attic (guest room with shower room). o Year of construction approx. 1977 (extension). o Eat-in kitchen, dining and living room, storage room, 2 children's rooms, bedroom, bathroom with bathtub and shower, guest WC, balcony, monthly rent €770. 2nd floor (rear building): - Apartment with approx. 120 m<sup>2</sup>, balcony, storage room and approx. 60 m<sup>2</sup> of storage space in the attic; converted around 1983, windows replaced around 2006/2008, partially parquet flooring; eat-in kitchen (high-quality fitted kitchen renewed in 2006), living room with access to the balcony (with awning), dining room (renovated in 2008), bathroom (modernized in 1996), office (renovated in 2008), bedroom (renovated in 2008) with walk-in closet, currently vacant. Attic (front building): - Apartment with approx. 50 m<sup>2</sup> floor space, open-plan living/dining/kitchen and sleeping area, shower - Guest room with en-suite bathroom with approx. 32 m<sup>2</sup> floor space. Two additional rental incomes can be generated from the conversion of the approx. 170 m<sup>2</sup> office and storage space on the ground floor. Part of this area was newly renovated in 2025. A large garage with space for 4 cars, another single garage, and various parking spaces in the courtyard and in front of the house complete this investment property.



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## Details of amenities

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 (2024 erneuert)
- Gas- Anschluss 2022 erneuert

Drei der Wohnungen sind aktuell vom Eigentümer selber genutzt. Gerne würden 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 die Garage oder 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.

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## All about the location

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.

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## Other information

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.



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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