

Wirges

Casa de cuatro familias bien mantenida con 2 unidades de oficina en una ubicación central privilegiada

Número de propiedad: 24211038A



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 985.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 593 m² • HABITACIONES: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.290 m²

Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

- 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: 24211038A - 56422 Wirges

De un vistazo

Número de propiedad	24211038A
Superficie habitable	ca. 593 m²
Habitaciones	19
Baños	7
Año de construcción	1938
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje

Precio de compra	985.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 577 m²
Superficie comercial	ca. 280 m²
Superficie alquilable	ca. 870 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.07.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	111.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1938

Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



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

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
★★★★★
Top Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL KOBLENZ
KOBLENZ



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

La propiedad



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

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

Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

Una primera impresión

Este edificio residencial y comercial, bien mantenido, se encuentra en el centro de Wirges. Construido alrededor de 1938, fue objeto de una profunda renovación, ampliación y modernización alrededor de 1977. El edificio consta de cuatro viviendas, dos oficinas y trasteros adicionales, distribuidos entre un edificio delantero y uno trasero. Planta baja: - Oficina 1, aprox. 70 m², alquilada, con una renta mensual de 490 €; el contrato vence el 31 de enero de 2026. - Oficina 2, aprox. 84 m², alquilada, con una renta mensual de 650 €; el contrato vence en 2031. Primera planta (edificio delantero): - Apartamento de aprox. 128 m², balcón, trastero y aprox. 50 m² de superficie útil en el ático reformado, acondicionado como pequeño apartamento de invitados con baño. o Cocina-comedor, salón-comedor con chimenea, lavadero, 2 habitaciones infantiles, baño con jacuzzi y ducha sauna (modernizado en 2005), dormitorio, balcón, alquiler mensual 1000 €. 1er piso (edificio trasero): - Apartamento con aprox. 120 m², balcón, sótano, de los cuales aprox. 98 m² se alquilan por 380 € de alquiler mensual. 2do piso (edificio delantero): - Apartamento con aprox. 118 m², balcón, sótano y aprox. 32 m² de superficie habitable en el ático reformado (habitación de invitados con baño). o Año de construcción aprox. 1977 (ampliación). o Cocina-comedor, salón-comedor, trastero, 2 habitaciones infantiles, dormitorio, baño con bañera y ducha, aseo de invitados, balcón, alquiler mensual 770 €. 2do piso (edificio trasero): - Apartamento con aprox. 120 m², balcón, trastero y aprox. 60 m² de espacio de almacenamiento en el ático; reformado alrededor de 1983, ventanas cambiadas alrededor de 2006/2008, suelo de parqué parcial; cocina-comedor (cocina equipada de alta calidad renovada en 2006), salón con acceso al balcón (con toldo), comedor (reformado en 2008), baño (modernizado en 1996), despacho (reformado en 2008), dormitorio (reformado en 2008) con vestidor, actualmente vacío. Ático (edificio delantero): - Apartamento de aprox. 50 m² de superficie, salón-comedor-cocina y dormitorio de planta abierta, ducha - Habitación de invitados con baño en suite de aprox. 32 m² de superficie. Se pueden generar dos ingresos adicionales por alquiler gracias a la reforma del espacio de despacho y almacenamiento de aprox. 170 m² en la planta baja. Parte de esta área fue recientemente renovada en 2025. Un amplio garaje con espacio para 4 coches, otro garaje individual y varias plazas de aparcamiento en el patio y frente a la casa completan esta propiedad de inversión.

Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

Detalles de los servicios

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 m², 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 m² Wohnfläche) und eine Lagerfläche von ca. 100 m². Auf Anfrage erhalten Sie hier gerne nähere Infos zu.

Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24211038A - 56422 Wirges

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