

## Wirges

# Maison de quatre logements bien entretenue avec 2 bureaux, idéalement située en centre-ville.

CODE DU BIEN: 24211038A



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

PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 593 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 19 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.290 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24211038A
Surface habitable	ca. 593 m²
Pièces	19
Salles de bains	7
Année de construction	1938
Place de stationnement	5 x surface libre, 5 x Garage

Prix d'achat	985.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 577 m²
Espace commercial	ca. 280 m²
Espace locatif	ca. 870 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	111.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété





CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété





CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété





CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété





CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété





CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

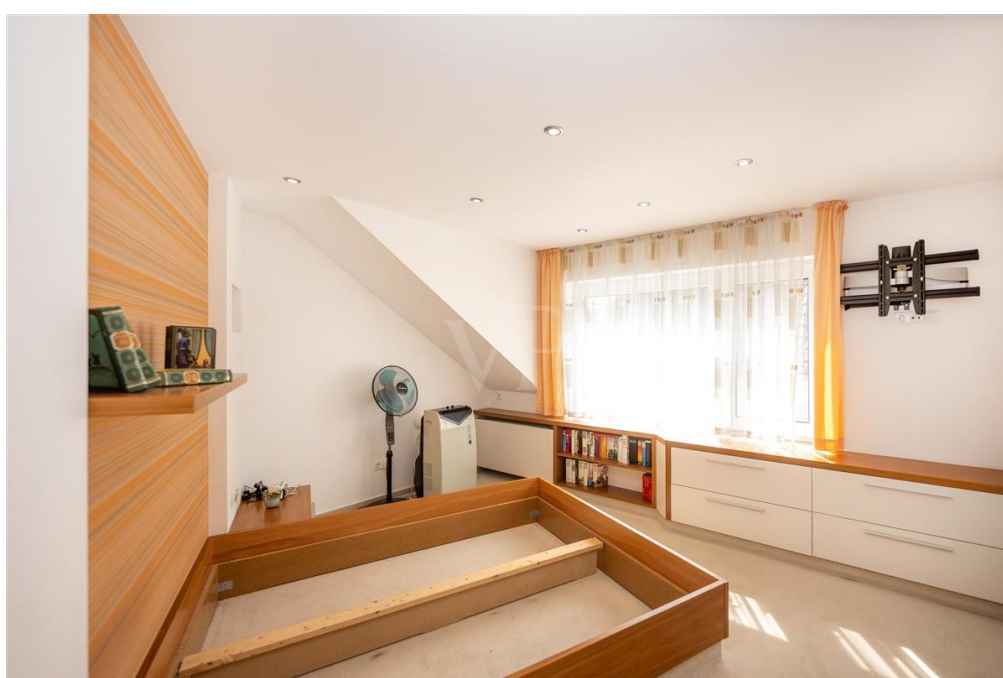
## La propriété





CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



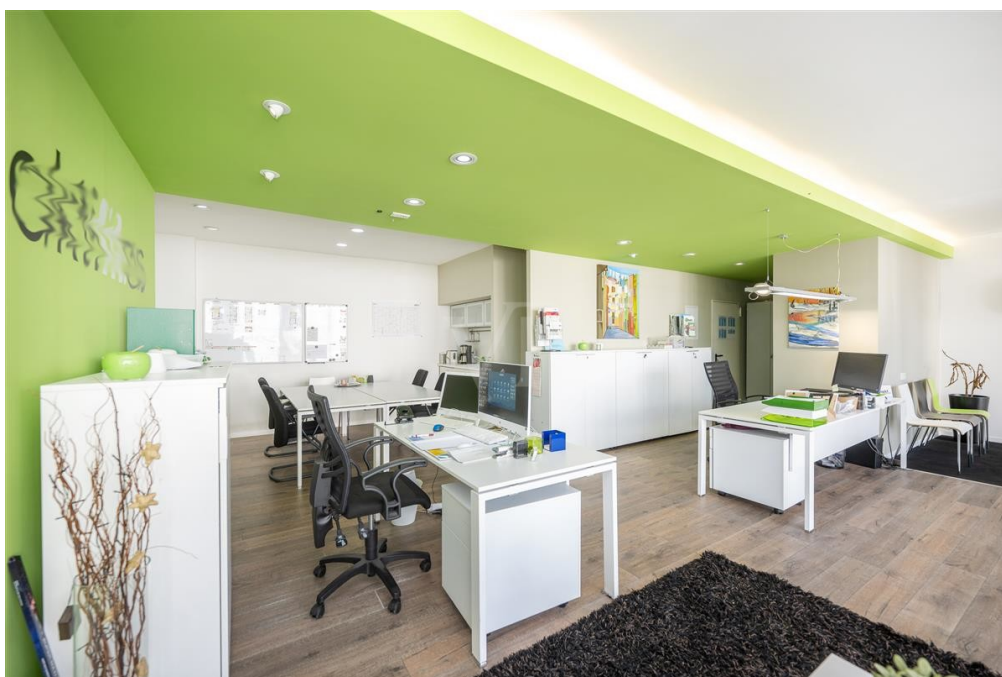
CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété





CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété





CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges

## La propriété



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)



**CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges**

## Une première impression

Cet immeuble résidentiel et commercial, en excellent état, bénéficie d'une situation centrale à Wirges. Construit vers 1938, il a fait l'objet d'une rénovation, d'un agrandissement et d'une modernisation importants vers 1977. Il comprend quatre logements, deux bureaux et des espaces de stockage, répartis entre un bâtiment principal et un bâtiment secondaire. Rez-de-chaussée : - Bureau 1, d'environ 70 m<sup>2</sup>, loué, loyer mensuel de 490 €, bail courant jusqu'au 31 janvier 2026. - Bureau 2, d'environ 84 m<sup>2</sup>, loué, loyer mensuel de 650 €, bail courant jusqu'en 2031. Premier étage (bâtiment principal) : - Appartement d'environ 128 m<sup>2</sup>, avec balcon, cave et environ 50 m<sup>2</sup> de surface habitable dans les combles aménagés, meublés en petit studio avec salle d'eau. 1er étage (bâtiment arrière) : Appartement d'environ 120 m<sup>2</sup>, balcon, cave, dont environ 98 m<sup>2</sup> sont loués pour 380 € par mois. 2e étage (bâtiment avant) : Appartement d'environ 118 m<sup>2</sup>, balcon, cave et environ 32 m<sup>2</sup> de surface habitable dans les combles aménagés (chambre d'amis avec salle d'eau). Année de construction : environ 1977 (extension). Cuisine d'îlot, séjour/salle à manger avec cheminée, débarras, 2 chambres d'enfants, chambre, salle de bains avec baignoire balnéo et douche, WC invités, balcon, loyer mensuel : 770 €. 2e étage (bâtiment arrière) : Appartement d'environ 120 m<sup>2</sup>, balcon, débarras et environ 32 m<sup>2</sup> de surface habitable dans les combles aménagés (chambre d'amis avec salle d'eau). 60 m<sup>2</sup> d'espace de rangement dans les combles ; aménagés vers 1983, fenêtres remplacées entre 2006 et 2008, parquet partiel ; cuisine d'îlot (cuisine équipée haut de gamme renouvelée en 2006), séjour avec accès au balcon (avec store), salle à manger (renouvelée en 2008), salle de bains (modernisée en 1996), bureau (renouvelé en 2008), chambre (renouvelée en 2008) avec dressing, actuellement vacante. Combles (bâtiment avant) : - Appartement d'environ 50 m<sup>2</sup>, espace de vie ouvert comprenant séjour/salle à manger/cuisine et coin nuit, douche - Chambre d'amis avec salle de bains privative d'environ 32 m<sup>2</sup>. Deux revenus locatifs supplémentaires peuvent être générés par l'aménagement des quelque 170 m<sup>2</sup> de bureaux et d'espace de rangement au rez-de-chaussée. Une partie de cette zone a été récemment renouvelée en 2025. Un grand garage pouvant accueillir 4 voitures, un autre garage simple et plusieurs places de stationnement dans la cour et devant la maison complètent ce bien immobilier d'investissement.



**CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 24211038A - 56422 Wirges**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

**Tel.:** +49 261 - 97 36 907 0

**E-Mail:** koblenz@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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