

Wirges

Gepflegtes Vierfamilienhaus mit 2 Büroeinheiten in absolut zentraler Lage

???????? ?????: 24211038A



www.von-poll.com

????? ??????: 985.000 EUR • ??????????: ca. 593 m² • ??????: 19 • ?????? ????: 1.290 m²

???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??? ????

????????? ??????????	24211038A	985.000 EUR
???????????	ca. 593 m ²	???????????
?????????	19	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	7	?????????
????? ????????????	1938	?????????
????? ????????????	5 x ????????????	ca. 577 m ²
	????? ????????????, 5 x ????????	???????????
		ca. 280 m ²
		ca. 870 m ²
		???????????

????????? ??????????: 24211038A - 56422 Wirges

????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	21.07.2034
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	111.70 kWh/m ² a
???????????	
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ????????????	1938
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



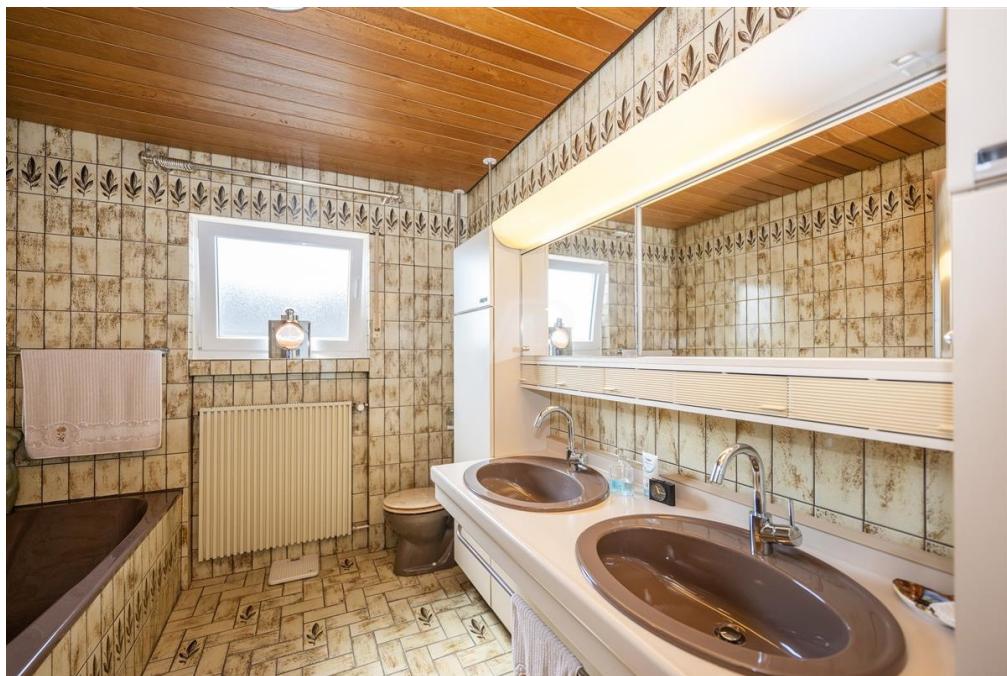
???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ???????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



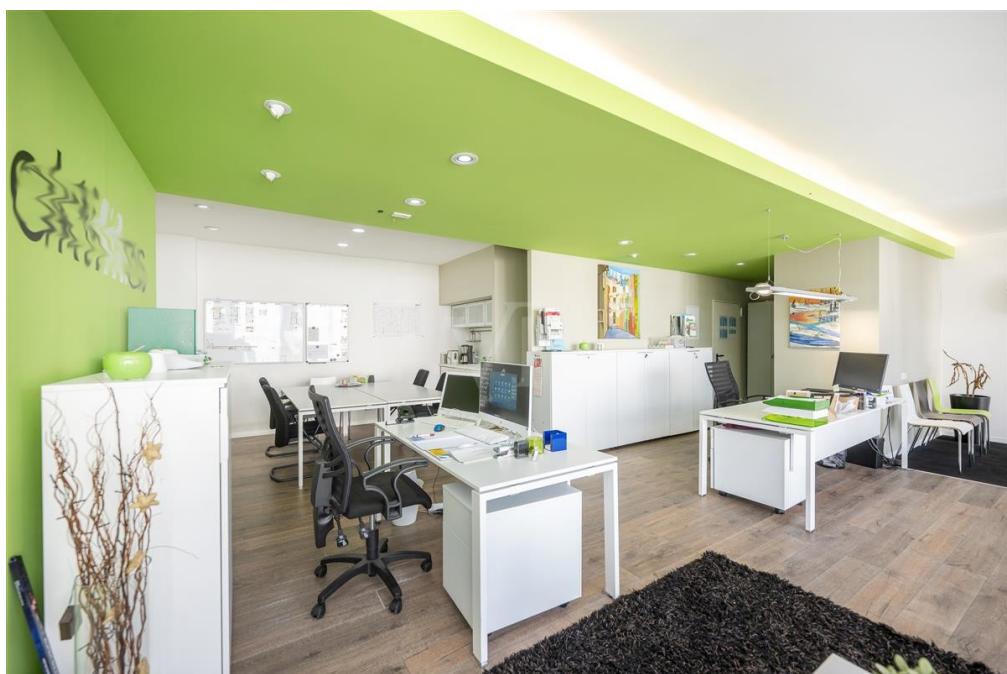
???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



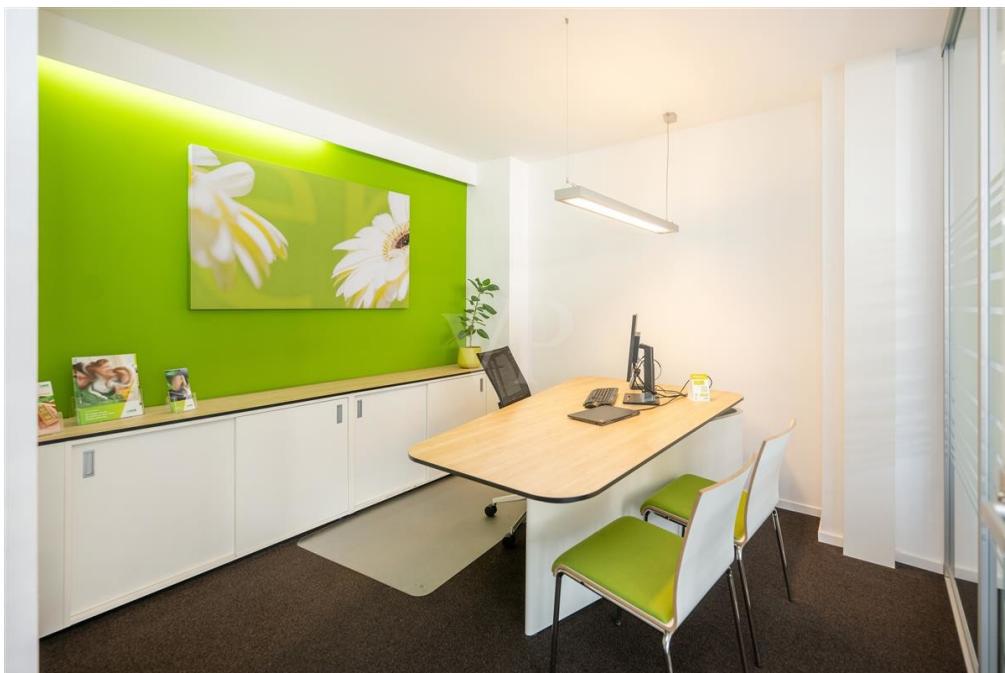
???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????



????????? ??????????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ????????

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

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

?? ??????

The advertisement features a dark blue background with a faint watermark of a classical building. In the upper left corner, the VP logo and "VON POLL IMMOBILIEN" are displayed. In the center-left is a QR code. To its right, the text reads: "Sie möchten wissen was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Dann lassen Sie Ihre Immobilie professionell und exklusiv durch unsere Experten bewerten." Below this is a horizontal line, followed by the website address "www.von-poll.com".

The advertisement features a dark blue background with a faint watermark of a classical building. In the top left, the text "FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG" is shown. In the top right, the VP logo and "VON POLL FINANCE®" are displayed. The central image is a photograph of two people's hands at a desk; one hand holds a pen over a document, while the other holds an open notebook.

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!

VP
www.vp-finance.de

???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

??? ????? ????????

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 m², vermietet, 490 € Mieteinnahmen/ mtl., Mietvertrag läuft 31. Jan. 2026 aus
- Bürofläche 2 mit ca. 84 m², vermietet, 650 € Mieteinnahmen/ mtl., MV läuft bis 2031

1. Obergeschoss (Vorderhaus):

- Wohnung mit ca. 128 m², Balkon, Kellerraum und ca. 50 m² Grundfläche im ausgebauten Dachgeschoss, dass als kleines Gäste- Apartment 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 m², Balkon, Kellerraum, hiervon sind ca. 98 m² für 380 € kalt vermietet

2. Obergeschoss (Vorderhaus):

- Wohnung mit ca. 118 m², Balkon, Kellerraum und ca. 32 m² 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 m², Balkon, Abstellraum und ca. 60 m² Abstellfläche im Spitzboden
 - o Ausgebaut ca. 1983, Fenster ca. 2006/2008 ausgetauscht, teilweise Parkettboden
 - o Wohnküche (Hochwertige Einbauküche in 2006 erneuert), Wohnzimmer mit

Balkonausgang (mit Markise), Esszimmer (2008 renoviert), Bad (1996 modernisiert), Büro (2008 renoviert), Schlafzimmer (2008 renoviert) mit begehbarer Kleiderschrank, aktuell noch leerstehend

Dachgeschoss (Vorderhaus):

- Apartment mit ca. 50 m² Grundfläche, offner Wohn-/ Ess-/Koch- und Schlafbereich, Dusche
- Gästezimmer mit eigenem Bad mit ca. 32 m² Grundfläche

Zwei weitere Mieteinnahmen können über den Ausbau der ca. 170 m² 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.

???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

????????????? ??? ??????

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.

???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

??? ??? ??? ????????

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 ausgebauten 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.

???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????: 24211038A - 56422 Wirges

????????????? ??????????????

???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com