

Wirges

## Jól karbantartott, négylakásos ház 2 irodával, kiváló központi helyen

VP azonosító: 24211038A



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

VÉTELÁR: 985.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 593 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 19 • FÖLDTERÜLET: 1.290 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Áttekintés

VP azonosító	24211038A	Vételár	985.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 593 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	19	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1938	Hasznos terület	ca. 577 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 5 x Garázs	Kereskedelmi terület	ca. 280 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 870 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Erkély

**VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	111.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	21.07.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1938

VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



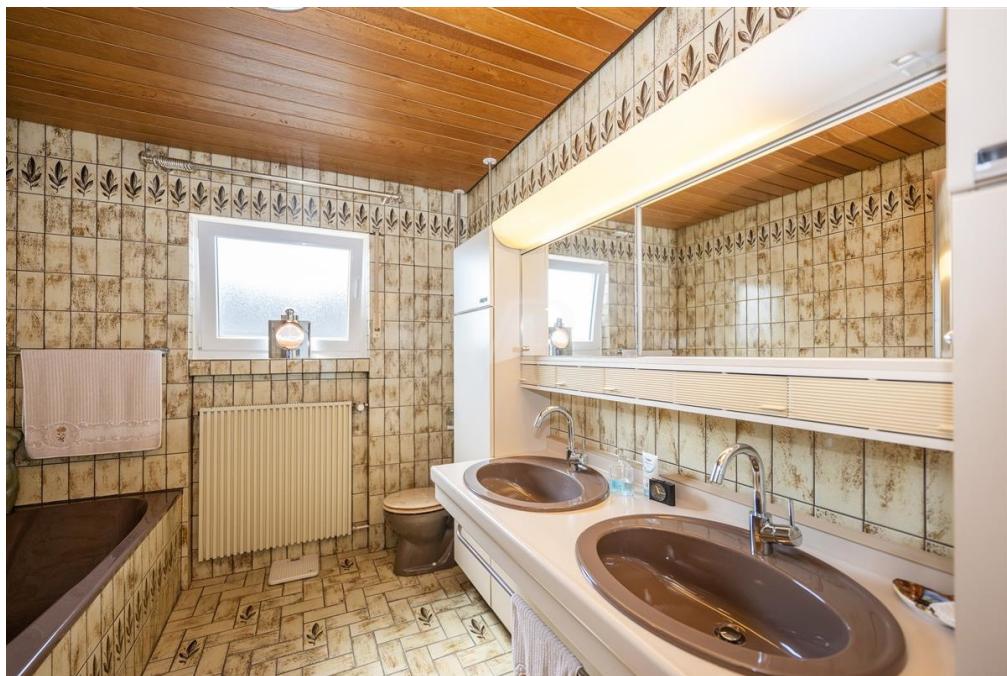
VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



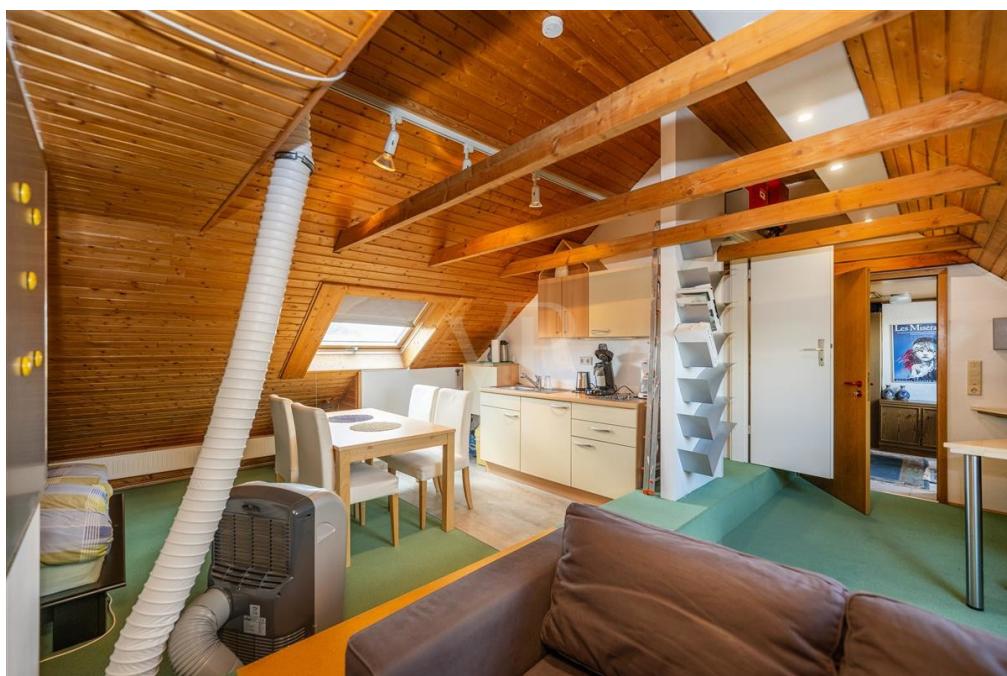
VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



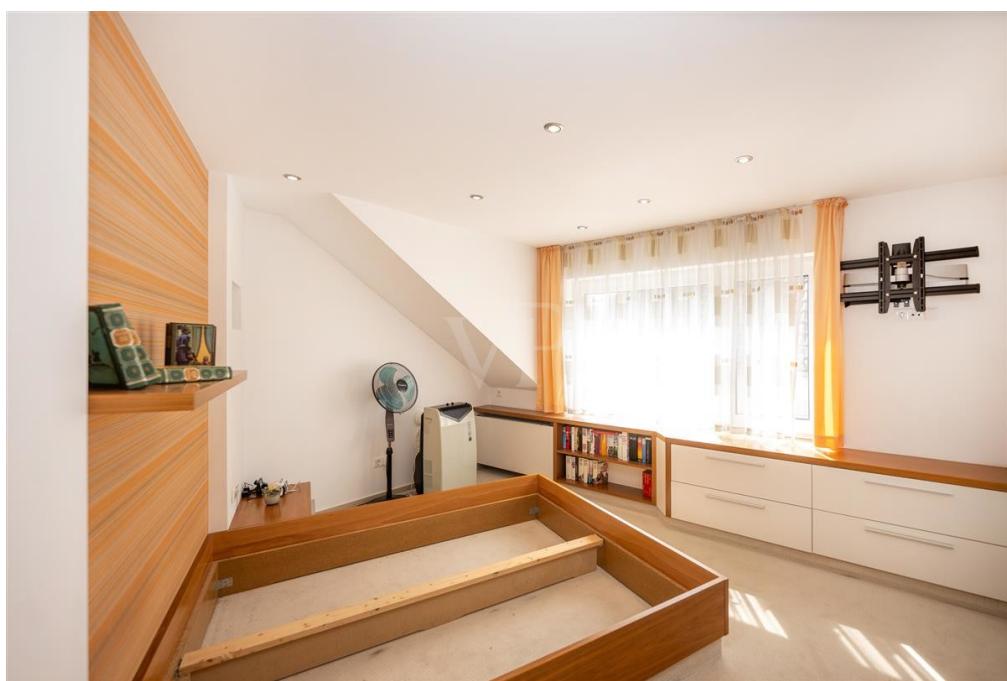
VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



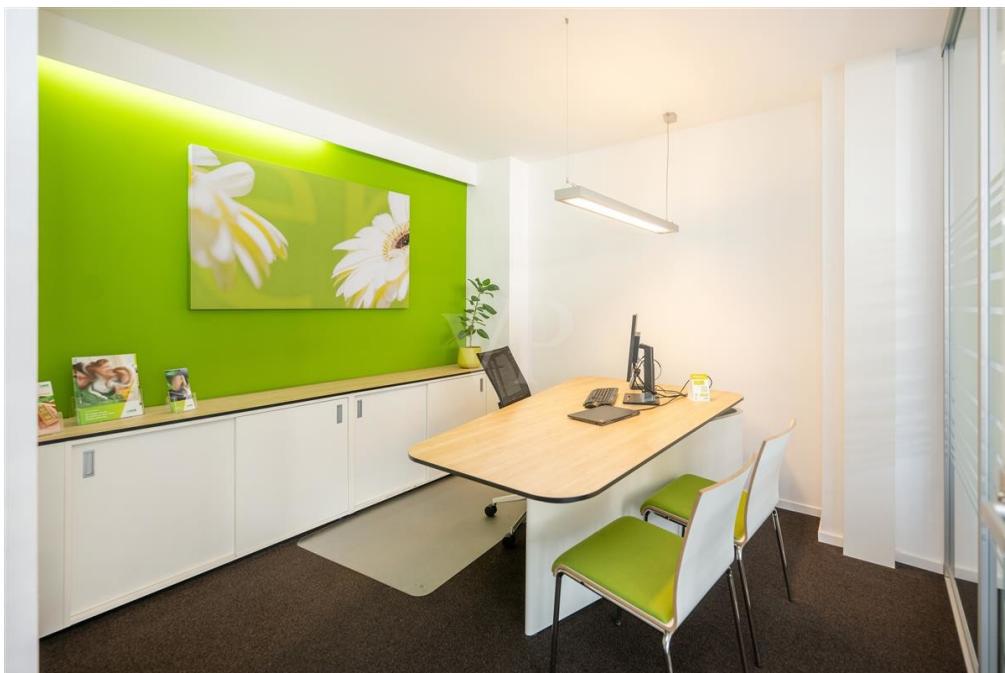
VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan

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)

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan

The advertisement features a dark blue background with a faint, ornate emblem in the upper right corner. In the upper left, the VP logo and "VON POLL IMMOBILIEN" are displayed. A large QR code is positioned in the center-left. To its right, 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 header bar with the text "FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG" and the VP logo with "VON POLL FINANCE®". Below this is a photograph of two people in business attire, one holding a pen over a document, suggesting a financial or legal consultation.

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 azonosító: 24211038A - 56422 Wirges**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott lakó- és kereskedelmi épület Wirges központjában található. Az 1938 körül épült épület 1977 körül átfogó felújításon, bővítésen és modernizáción esett át. Az épület összesen négy lakóegységből, két irodahelyiségből és további tárolóhelyiségekből áll, amelyek egy előző és egy hátsó épület között oszlanak meg. Földszint: - 1. irodahelyiség, kb. 70 m<sup>2</sup>, bérbe adható, havi 490 euró bérleti díjbevételek, a bérleti szerződés 2026. január 31-én jár le. - 2. irodahelyiség, kb. 84 m<sup>2</sup>, bérbe adható, havi 650 euró bérleti díjbevételek, a bérleti szerződés 2031-ig érvényes. Elso emelet (előző épület): - Kb. 128 m<sup>2</sup>-es lakás erkéllyel, pincetárolóval és kb. 50 m<sup>2</sup> alapterülettel az átalakított tetötérben, amely egy kis vendéglakásként van berendezve zuhanyzós fürdoszobával. A Étkezés konyha, étkező és nappali kandallóval, háztartási helyiséggel, 2 gyerek szoba, fürdoszoba pezsgofürdővel és zuhanyzós száunával (felújítva 2005-ben), hálószoba, erkély, havi bérleti díj 1000 €. 1. emelet (hátsó épület): - Kb. 120 m<sup>2</sup>-es apartman erkéllyel, pincével, amelyből kb. 98 m<sup>2</sup> bérlethető havi 380 €-ért. 2. emelet (előző épület): - Kb. 118 m<sup>2</sup>-es apartman erkéllyel, pincével és kb. 32 m<sup>2</sup> alapterülettel az átalakított tetötérben (vendégszoba zuhanyzós fürdoszobával). A Építés éve kb. 1977 (bővítés). A Étkezés konyha, étkező és nappali, tárolóhelyiséggel, 2 gyerek szoba, hálószoba, fürdoszoba káddal és zuhanyzóval, vendég-WC, erkély, havi bérleti díj 770 €. 2. emelet (hátsó épület): - Kb. 120 m<sup>2</sup>-es apartman erkéllyel, tárolóhelyiséggel és kb. 60 m<sup>2</sup> tárolóhellyel a tetötérben; 1983 körül átalakítva, ablakok cseréléve 2006/2008 körül, részben parketta; étkezés konyha (minőségi beépített konyha felújítva 2006-ban), nappali erkélykapcsolattal (napellenzovvel), étkező (felújítva 2008-ban), fürdoszoba (modernizálva 1996-ban), iroda (felújítva 2008-ban), hálószoba (felújítva 2008-ban) gardróbszobával, jelenleg üres. Tetötér (homlokzati épület): - Kb. 50 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, nyitott nappali/étkező/konyha és hálószoba, zuhanyzó - Vendégszoba saját fürdoszobával, kb. 32 m<sup>2</sup> alapterülettel. A földszinten található kb. 170 m<sup>2</sup>-es iroda és tároló átalakításával további két bérleti bevétel generálható. A terület egy részét 2025-ben újították fel. Egy nagy garázs 4 autó számára, egy másik garázs, valamint különféle parkolóhelyek az udvarban és a ház előtt teszik teljessé ezt a befektetési ingatlant.

**VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges**

## További információ / adatok

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 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

**VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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