

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24211038A                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 593 m <sup>2</sup>               |
| Szobák                | 19                                   |
| Fürdőszobák           | 7                                    |
| Építés éve            | 1938                                 |
| Parkolási lehetőségek | 5 x Felszíni parkolóhely, 5 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 985.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 577 m <sup>2</sup>                                                    |
| 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                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.07.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 111.70 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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



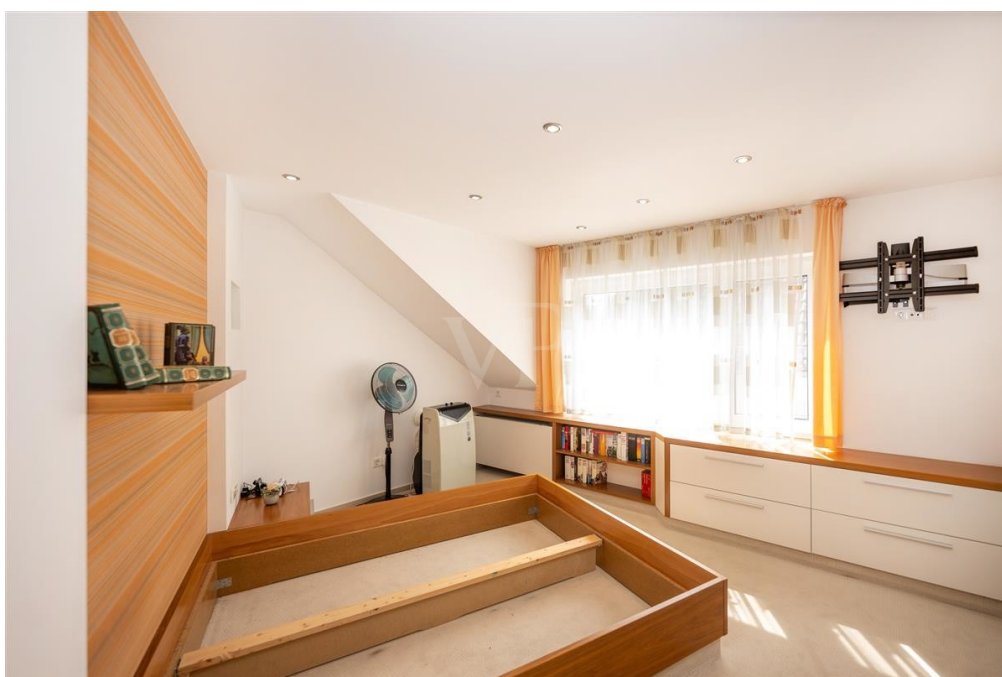
VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



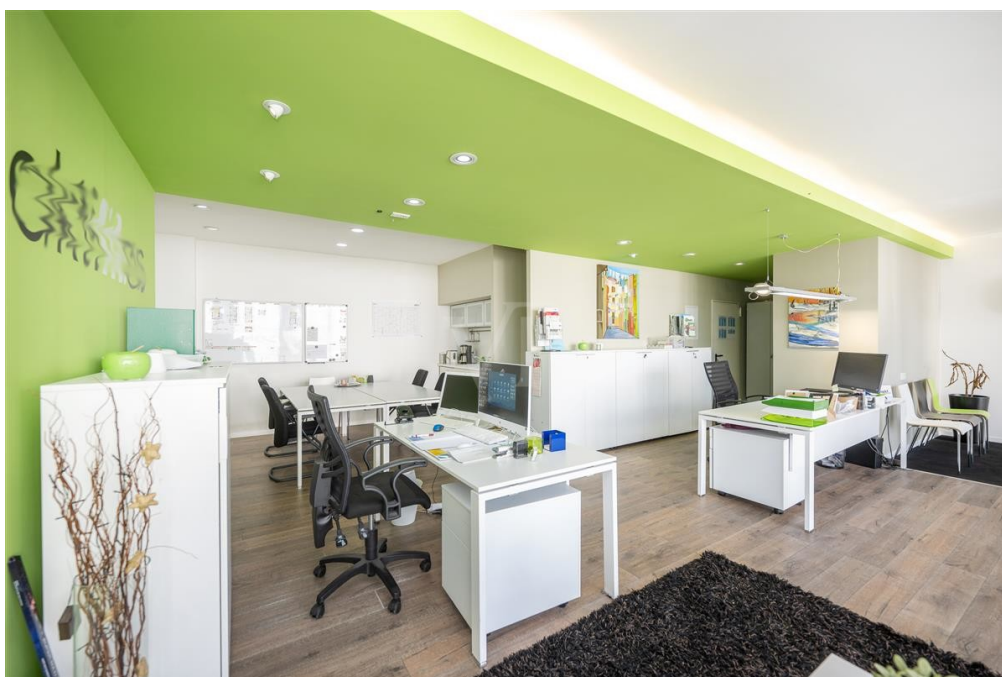
VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## 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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

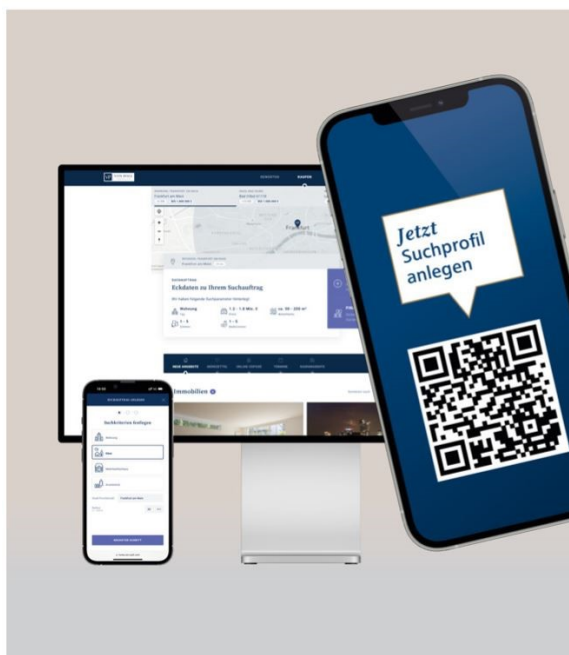
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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)

VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24211038A - 56422 Wirges

## Az első 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 előlso és egy hátsó épület között oszlanak meg.

Földszint: - 1. irodahelyiség, kb. 70 m<sup>2</sup>, bérbe adható, havi 490 euró bérleti díjbevétel, a bérleti szerződés 2026. január 31-én jár le. - 2. irodahelyiség, kb. 84 m<sup>2</sup>, bérbe adható, havi 650 euró bérleti díjbevétel, a bérleti szerződés 2031-ig érvényes.

Első emelet (előlso épület): - Kb. 128 m<sup>2</sup>-es lakás erkéllyel, pincetárolóval és kb. 50 m<sup>2</sup> alapterülettel az átalakított tetotérben, amely egy kis vendéglakásként van berendezve zuhanyzós fürdoszobával. o Étkezős konyha, étkező és nappali kandallóval, háztartási helyiség, 2 gyerekszoba, fürdoszoba pezsgőfürdővel és zuhanyzós szaunával (felújítva 2005-ben), hálósoba, 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> bérelhető havi 380 €-ért. 2. emelet (előlso épület): - Kb. 118 m<sup>2</sup>-es apartman erkéllyel, pincével és kb. 32 m<sup>2</sup> alapterülettel az átalakított tetotérben (vendégszoba zuhanyzós fürdoszobával). o Építés éve kb. 1977 (bővítés). o Étkezős konyha, étkező és nappali, tárolóhelyiség, 2 gyerekszoba, hálósoba, 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 tetotérben; 1983 körül átalakítva, ablakok cserélve 2006/2008 körül, részben parketta; étkezős konyha (minőségi beépített konyha felújítva 2006-ban), nappali erkélykapcsolattal (napellenzovel), étkező (felújítva 2008-ban), fürdoszoba (modernizálva 1996-ban), iroda (felújítva 2008-ban), hálósoba (felújítva 2008-ban) gardrób-szobával, jelenleg üres. Tetotér (homlokzati épület): - Kb. 50 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, nyitott nappali/étkező/konyha és hálósoba, 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 helyszínról

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.

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 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.

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 felelősségkizárásához*

---

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