

Wirges

Casa quadrifamiliare ben tenuta con 2 unità adibite a ufficio in posizione centrale privilegiata

Codice oggetto: 24211038A



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 593 m² • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.290 m²

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24211038A
Superficie netta	ca. 593 m²
Vani	19
Bagni	7
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 5 x Garage

Prezzo d'acquisto	985.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 577 m²
Superficie commerciale	ca. 280 m²
Superficie affittabile	ca. 870 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	111.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.07.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



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
KUNDENRAT
2024
BESTE IMMOBILIEN
FÜR DAS
JAHRE 2024

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Top 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP 100
Top Makler Koblenz
★★★★★
Immobilien
von Poll Immobilien
KOBLENZ



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

La proprietà



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

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

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

Una prima impressione

Questo edificio residenziale e commerciale ben tenuto si trova in posizione centrale a Wirges. Costruito intorno al 1938, è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione, ampliamento e modernizzazione intorno al 1977. L'edificio comprende un totale di quattro unità abitative, due uffici e ulteriori magazzini, distribuiti tra un edificio anteriore e uno posteriore. Piano terra: - Ufficio 1, circa 70 m², affittato, canone di locazione mensile di 490 €, scadenza del contratto di locazione 31 gennaio 2026. - Ufficio 2, circa 84 m², affittato, canone di locazione mensile di 650 €, scadenza del contratto di locazione 2031. Primo piano (edificio anteriore): - Appartamento di circa 128 m², balcone, cantina e circa 50 m² di superficie calpestabile nella mansarda ristrutturata, arredata come piccolo appartamento per gli ospiti con bagno con doccia. o Cucina abitabile, sala da pranzo e soggiorno con camino, lavanderia, 2 camere per bambini, bagno con vasca idromassaggio e sauna con doccia (ristrutturato nel 2005), camera da letto, balcone, affitto mensile € 1000. 1° piano (edificio posteriore): - Appartamento di circa 120 m², balcone, cantina, di cui circa 98 m² vengono affittati per un affitto mensile di € 380. 2° piano (edificio anteriore): - Appartamento di circa 118 m², balcone, cantina e circa 32 m² di superficie calpestabile nella soffitta ristrutturata (camera per gli ospiti con bagno con doccia). o Anno di costruzione circa 1977 (ampliamento). o Cucina abitabile, sala da pranzo e soggiorno, ripostiglio, 2 camere per bambini, camera da letto, bagno con vasca e doccia, WC per gli ospiti, balcone, affitto mensile € 770. 2° piano (edificio posteriore): - Appartamento di circa 120 m², balcone, ripostiglio e circa 60 m² di spazio di stoccaggio nella soffitta; ristrutturato intorno al 1983, finestre sostituite intorno al 2006/2008, pavimento parzialmente in parquet; cucina abitabile (cucina componibile di alta qualità rinnovata nel 2006), soggiorno con accesso al balcone (con tenda da sole), sala da pranzo (ristrutturata nel 2008), bagno (modernizzato nel 1996), ufficio (ristrutturato nel 2008), camera da letto (ristrutturata nel 2008) con cabina armadio, attualmente libera. Mansarda (edificio anteriore): - Appartamento di circa 50 m² di superficie abitabile, soggiorno/pranzo/cucina open space e zona notte, doccia - Camera per gli ospiti con bagno en-suite di circa 32 m² di superficie abitabile. Dalla ristrutturazione dell'ufficio e del ripostiglio di circa 170 m² al piano terra è possibile ricavare due ulteriori redditi da locazione. Parte di questa superficie è stata ristrutturata di recente nel 2025. Un ampio garage con spazio per 4 auto, un altro garage singolo e diversi posti auto nel cortile e davanti alla casa completano questo immobile da investimento.

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24211038A - 56422 Wirges

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com