

Wirges

## Edificio residenziale e commerciale ben tenuto in posizione assolutamente centrale

Codice oggetto: 24211038W



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

PREZZO D'ACQUISTO: 985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 593 m<sup>2</sup> • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.290 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24211038W - 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: 24211038W - 56422 Wirges

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24211038W                            |
| Superficie netta    | ca. 593 m²                           |
| Vani                | 19                                   |
| Camere da letto     | 10                                   |
| Bagni               | 7                                    |
| Anno di costruzione | 1938                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>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: 24211038W - 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: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



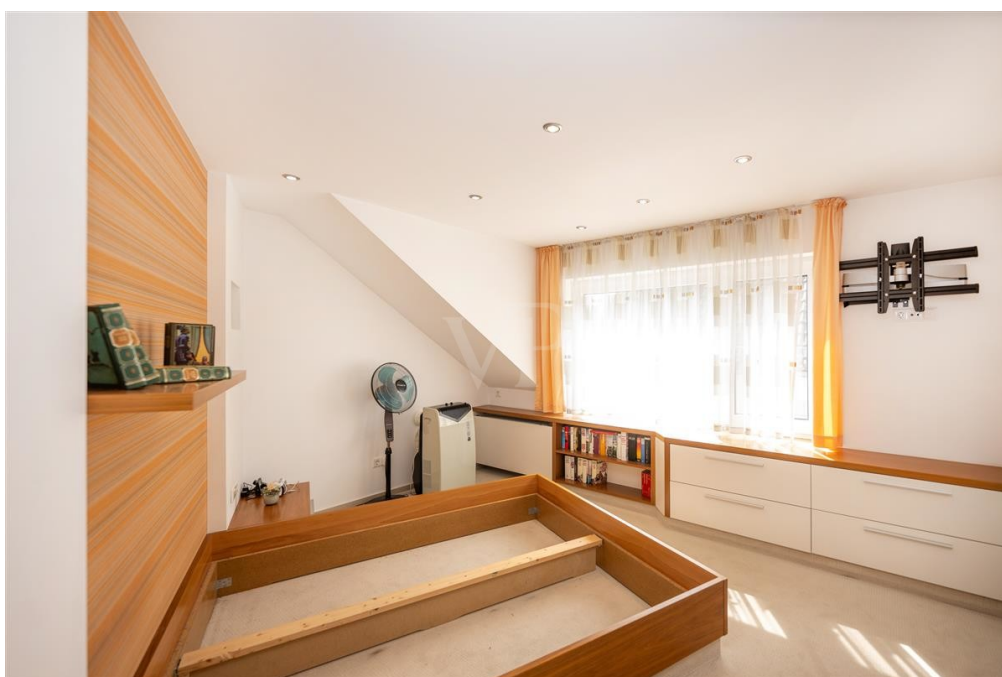
Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



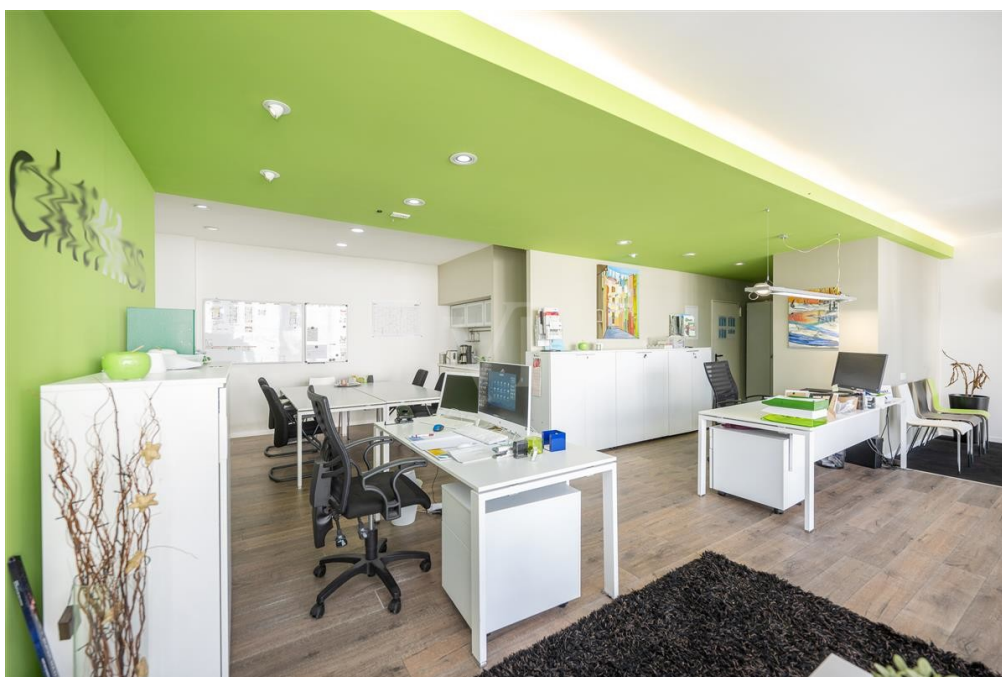
Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



Codice oggetto: 24211038W - 56422 Wirges

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

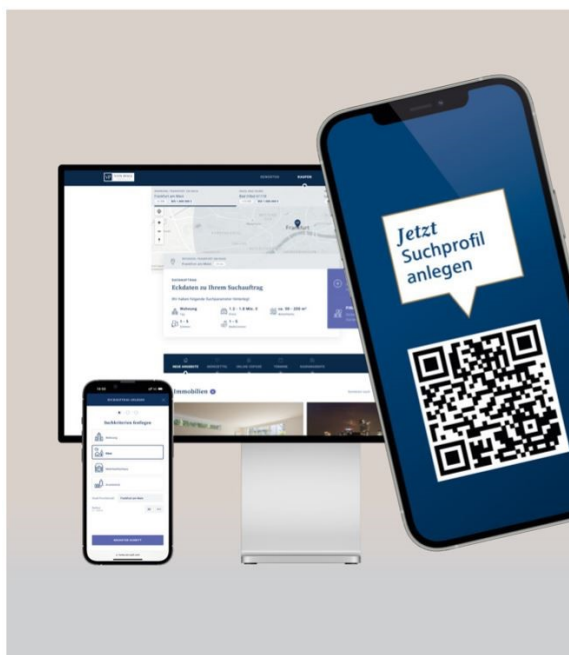
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | [www.von-poll.com](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**  
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](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 24211038W - 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](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)

Codice oggetto: 24211038W - 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 m<sup>2</sup>, affittato, canone di locazione mensile di 490 €, scadenza del contratto di locazione 31 gennaio 2026 - Ufficio 2, circa 84 m<sup>2</sup>, affittato, canone di locazione mensile di 650 €, scadenza del contratto di locazione 2031. Primo piano (edificio anteriore): - Appartamento di circa 128 m<sup>2</sup>, balcone, cantina e circa 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, balcone, cantina, di cui circa 98 m<sup>2</sup> vengono affittati per un affitto mensile di € 380. 2° piano (edificio anteriore): - Appartamento di circa 118 m<sup>2</sup>, balcone, cantina e circa 32 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, balcone, ripostiglio e circa 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, soggiorno/pranzo/cucina open space e zona notte, doccia - Camera per gli ospiti con bagno en-suite di circa 32 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Dalla ristrutturazione dell'ufficio e del ripostiglio di circa 170 m<sup>2</sup> 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: 24211038W - 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
- 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 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.

Codice oggetto: 24211038W - 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: 24211038W - 56422 Wirges

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24211038W - 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](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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