

Wirges

# Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in absolut zentraler Lage

Property ID: 24211038A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 593 m<sup>2</sup> • ROOMS: 19 • LAND AREA: 1.290 m<sup>2</sup>

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 24211038A                             |
| Living Space         | ca. 593 m <sup>2</sup>                |
| Rooms                | 19                                    |
| Bathrooms            | 7                                     |
| Year of construction | 1938                                  |
| Type of parking      | 5 x Outdoor parking space, 5 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 985.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 577 m <sup>2</sup>                                                    |
| Commercial space      | ca. 280 m <sup>2</sup>                                                    |
| Rentable space        | ca. 870 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment             | Balcony                                                                   |

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 111.70 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 21.07.2034      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1938                           |

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property





## Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

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

**FOCUS**

**TOP**

WALDHEIM'S KUNDENZUFRIEDENHEIT

**2024**

VERGLEICH DER KUNDENZUFRIEDENHEIT  
IMST-GRUPPE

**VP**

**Beste Immobilienmakler**

**2022**

★★★★★

5 von 5 Punkten

Test 2022

Im Test der ImmobilienScout24 in Europa

VON POLL IMMOBILIEN KOBLENZ

**Capital**

PREIS GEMITTELT

**Top Makler Koblenz**

★★★★★

RECHNUNG FÜR

VON POLL IMMOBILIEN

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## The property



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)

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## A first impression

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

1. Obergeschoss (Vorderhaus):

- Wohnung mit ca. 128 m<sup>2</sup>, Balkon, Kellerraum und ca. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche im ausgebauten Dachgeschoss, dass als kleines Gästeapartment 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 m<sup>2</sup>, Balkon, Kellerraum, hiervon sind ca. 98 m<sup>2</sup> für 380 € kalt vermietet

2. Obergeschoss (Vorderhaus):

- Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup>, Balkon, Kellerraum und ca. 32 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Balkon, Abstellraum und ca. 60 m<sup>2</sup> Abstellfläche im Spitzboden
- o Ausgebaut ca. 1983, Fenster ca. 2006/2008 ausgetauscht, teilweise Parkettboden
- o Wohnküche (Hochwertige Einbauküche in 2006 erneuert), Wohnzimmer mit

Balkon Ausgang (mit Markise), Esszimmer (2008 renoviert), Bad (1996 modernisiert), Büro (2008 renoviert), Schlafzimmer (2008 renoviert) mit begehbarem Kleiderschrank, aktuell noch leerstehend

Dachgeschoss (Vorderhaus):

- Apartment mit ca. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, offener Wohn-/ Ess-/Koch- und Schlafbereich, Dusche
- Gästezimmer mit eigenem Bad mit ca. 32 m<sup>2</sup> Grundfläche

Zwei weitere Mieteinnahmen können über den Ausbau der ca. 170 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## Details of amenities

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 würde 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.

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## All about the location

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.

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## Other information

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.

Property ID: 24211038A - 56422 Wirges

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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