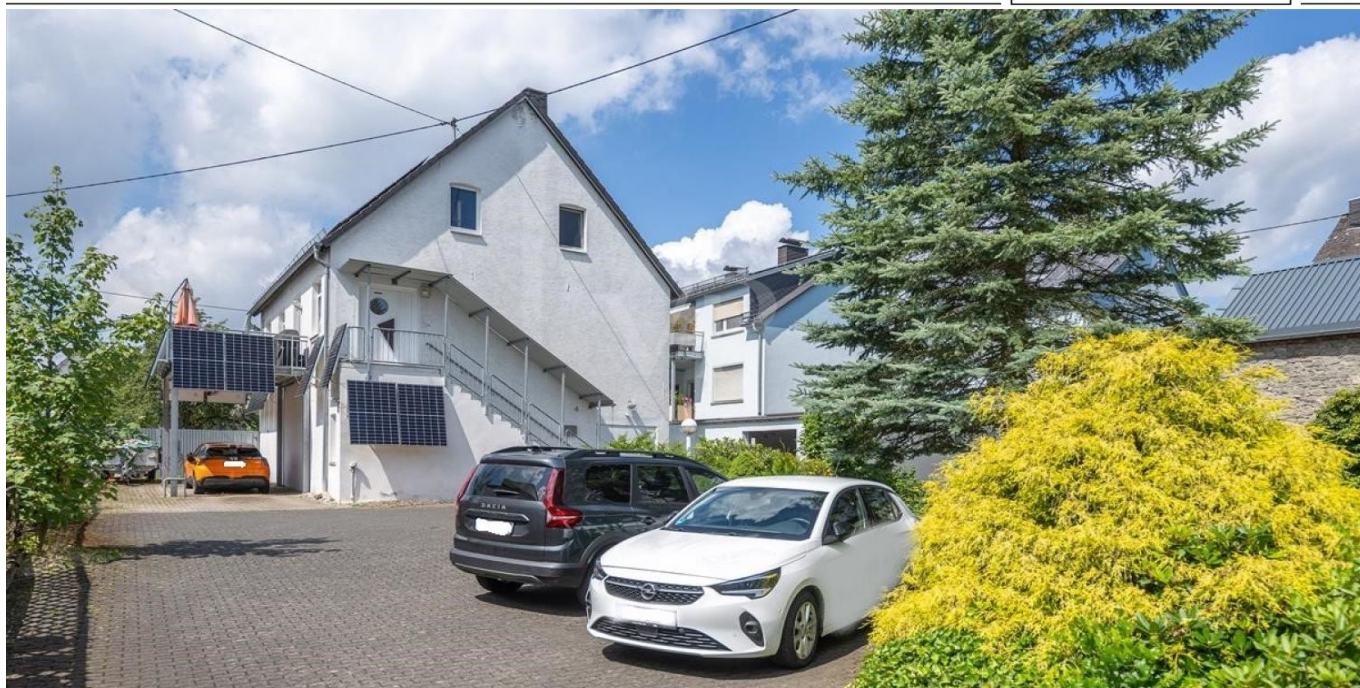


Wirges

Anlageobjekt mit 2 Wohneinheiten und Lagerfläche in zentraler Lage

Número da propriedade: 24211039A



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 176 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 522 m²

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

Numa vista geral

Número da propriedade	24211039A	Preço de compra	375.000 EUR
Área	ca. 176 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	1995
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área arrendáve	ca. 276 m ²
Ano de construção	1937	Móveis	Varanda
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	204.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.07.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1937

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel



Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel



Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel



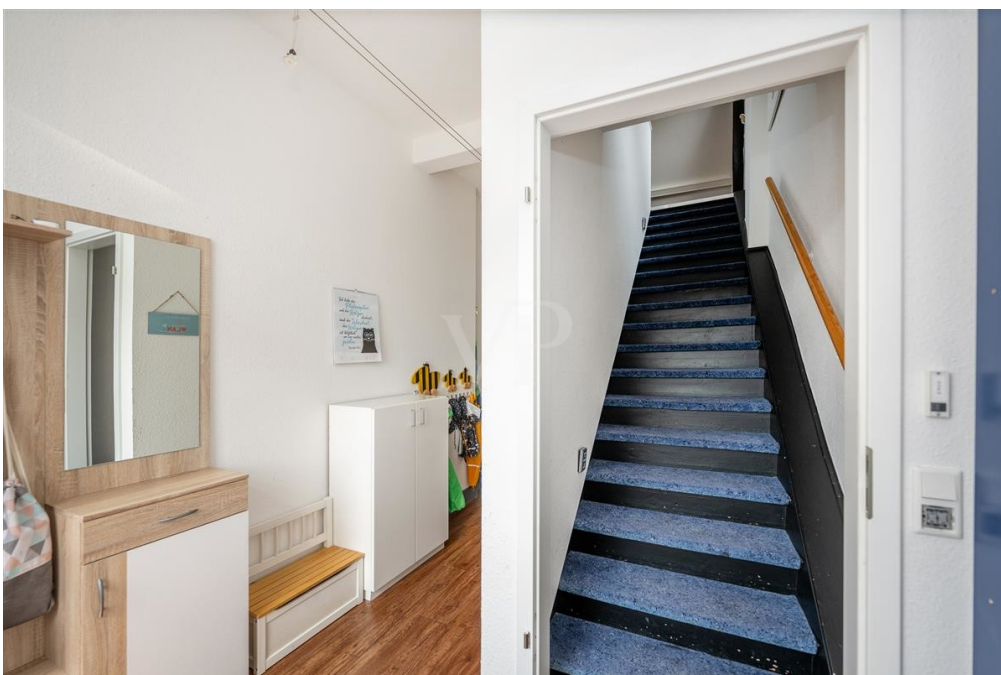
Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel



Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel



Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel



Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel



Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
WIRTSCHAFTSZEITUNG
2024
WIRTSCHAFTSZEITUNG
IMMOBILIEN

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

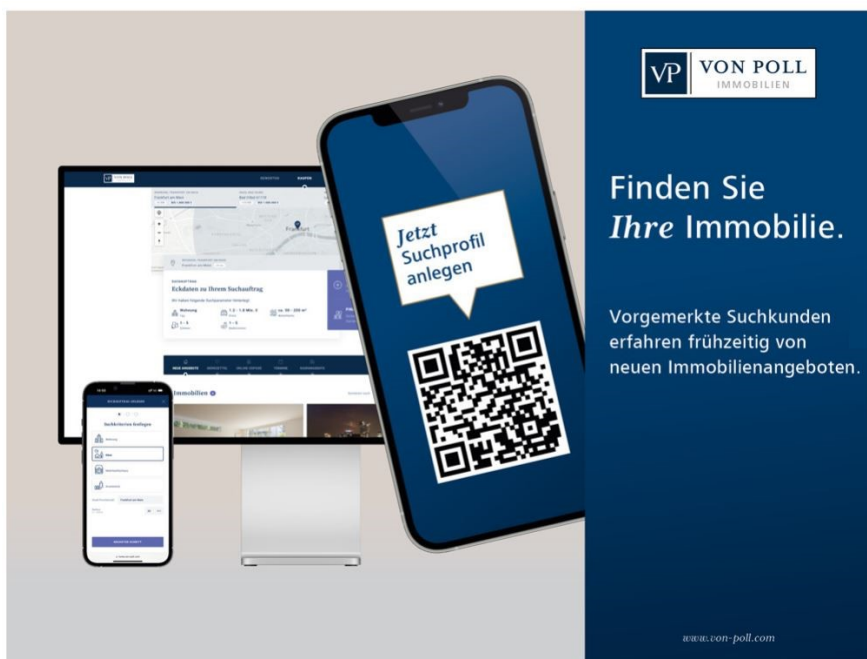
Capital
REALTY AWARD
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

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

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP 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

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

O imóvel

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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!

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

Uma primeira impressão

Perfekte Investitionsmöglichkeit: Kernsaniertes Haus mit zwei Wohnungen und Lagerhalle in zentraler Lage von Wirges! Entdecken Sie dieses einmalige Objekt, das nicht nur Wohnraum, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus wurde 1995 kernsaniert und erstrahlt in modernem Glanz. ****Highlights:**** - Zwei großzügige Wohnungen mit hellem, freundlichem Ambiente (ca. 100 und 76 m² Wohnfläche) - Lagerhalle im Erdgeschoss (ca. 100 m²) – ideal für Gewerbe oder zusätzlichen Stauraum - Großer Parkplatz direkt vor dem Gebäude – genügend Platz für Mieter und Kunden Profitieren Sie von dieser attraktiven Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

Detalhes do equipamento

Details:

- Sanierung in 1995 (Bäder, Elektro, Wasser- und Heizungsleitungen, Fenster, Innenausbau, etc.)
- Gas- Zentralheizung (2023), Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Sämtliche Innenwände sind nichttragende Wände und können nach Belieben versetzt werden
- Bei Bedarf kann die PV- Anlage, die 2023 montiert wurde, gegen Aufpreis übernommen werden

Wohnung 1. OG mit ca. 100 m²:

- Großzügiger Wohn- Essbereich
- Wohnküche (Einbauküche ist Eigentum der Mieter)
- Abstellraum
- Hell gefliestes Badezimmer mit Tageslicht
- 2 Schlafzimmer
- Balkon

Wohnung Dachgeschoss mit ca. 76 m²:

- Wohn- Ess- und Kochbereich
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich und Bad en Suite
- Kleiner Abstellraum mit Heizung

Aktuell werden beide Wohnungen von einem Mieter zusammen genutzt.

Lager mit ca. 100 m², vermietet zu 300 €/ mtl.

Vor dem Haus befinden sich 3 Stellplätze, die separat zu 50 €/ mtl. vermietet sind.

Weitere Stellplätze befinden sich ebenfalls vor dem Haus.

Das Nachbargebäude mit 4 Wohnungen und 2 Büros steht ebenso zum Verkauf. Gerne lassen wir Ihnen dazu ebenfalls bei Interesse ein Expose zu kommen.

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 204.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 24211039A - 56422 Wirges

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com