

Wirges

## Zwei Wohn- und Geschäftsgebäude in absolut zentraler Lage

Número de propiedad: 25211012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 1.280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 769 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 24 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.812 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25211012                                       |
| Superficie habitable | ca. 769 m²                                     |
| Habitaciones         | 24                                             |
| Baños                | 9                                              |
| Año de construcción  | 1938                                           |
| Tipo de aparcamiento | 5 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.280.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 577 m²                                                                |
| Superficie comercial   | ca. 380 m²                                                                |
| Superficie alquilable  | ca. 1146 m²                                                               |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 21.07.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 111.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1938                   |

Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



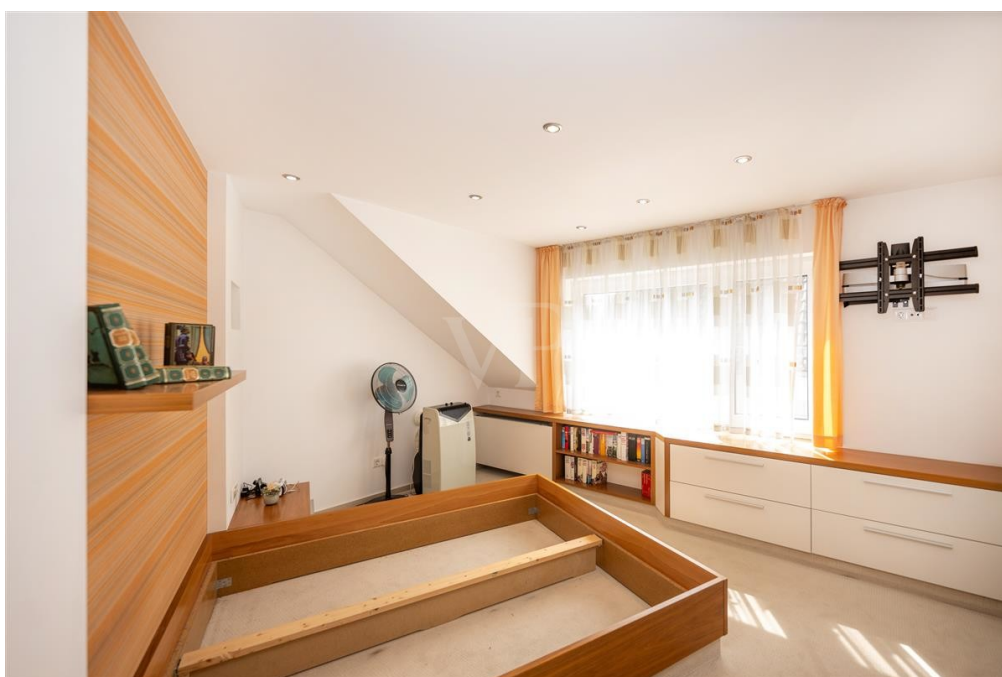
Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



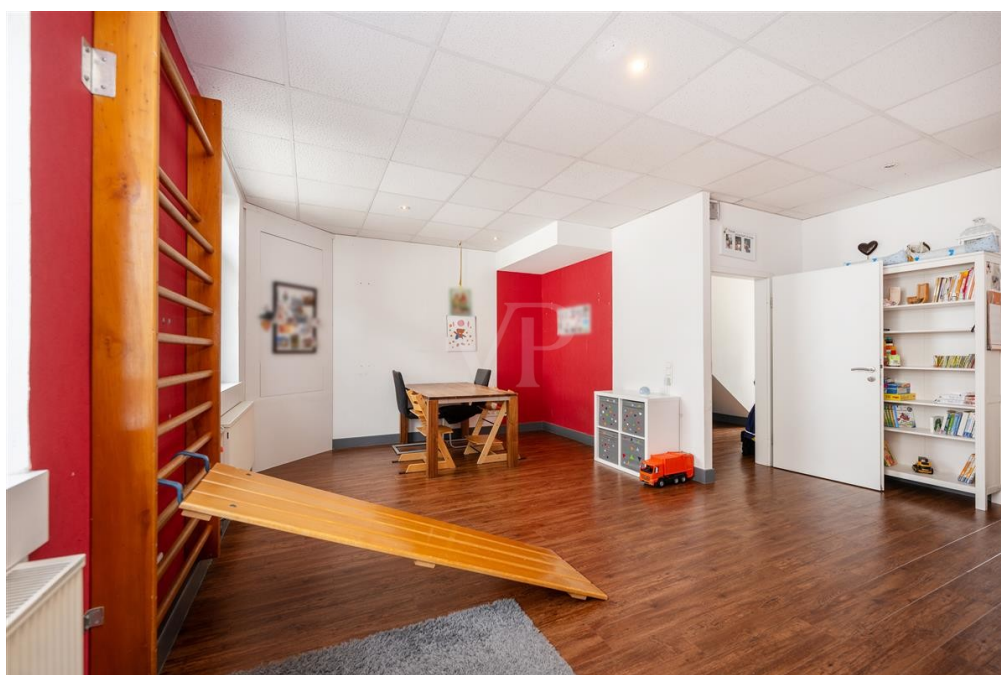
Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



**Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges**

# La propiedad



VP

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](mailto:koblenz@von-poll.com)

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

FOCUS

TOP

NACHFOLGER  
KONZERN

2024

VON POLL & CO.  
IMMOBILIEN

VP

Best Immowatchdog  
2022

★ ★ ★ ★ ★

Top 2023

Im Top 100  
Immowatchdog in Europa

VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Capital

PREISE 2023

Top Makler-Koblenz

★ ★ ★ ★ ★

FÜR DEN 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)

Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## Una primera impresión

Diese gepflegte Immobilien bestehen aus einem Wohn- und Geschäftsgebäude sowie einem 2 Parteienhaus mit Lagerfläche. Diese Immobilien befinden sich in zentraler Lage von Wirges und liegen direkt angrenzend aneinander.

Wohn- und Geschäftsgebäude:

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.

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), 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, bisher eigengenutzt, 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.

2 Parteienhaus mit Lagerfläche:

Das Haus wurde 1995 kernsaniert und erstrahlt in modernem Glanz.

- Zwei großzügige Wohnungen mit hellem, freundlichem Ambiente (ca. 100 und 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Lagerhalle im Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>) – ideal für Gewerbe oder zusätzlichen Stauraum
- Großer Parkplatz direkt vor dem Gebäude – genügend Platz für Mieter und Kunden

Nähere Infos erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## Detalles de los servicios

Auf den Immobilien befinden sich insgesamt 3 Photovoltaik Anlagen, diese können 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.

Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25211012 - 56422 Wirges

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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