

Wirges

# Zwei Wohn- und Geschäftsgebäude in absolut zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25211012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 769 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 24 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.812 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211012
Surface habitable	ca. 769 m <sup>2</sup>
Pièces	24
Salles de bains	9
Année de construction	1938
Place de stationnement	5 x surface libre, 5 x Garage

Prix d'achat	1.280.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 577 m <sup>2</sup>
Espace commercial	ca. 380 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 1146 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	111.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



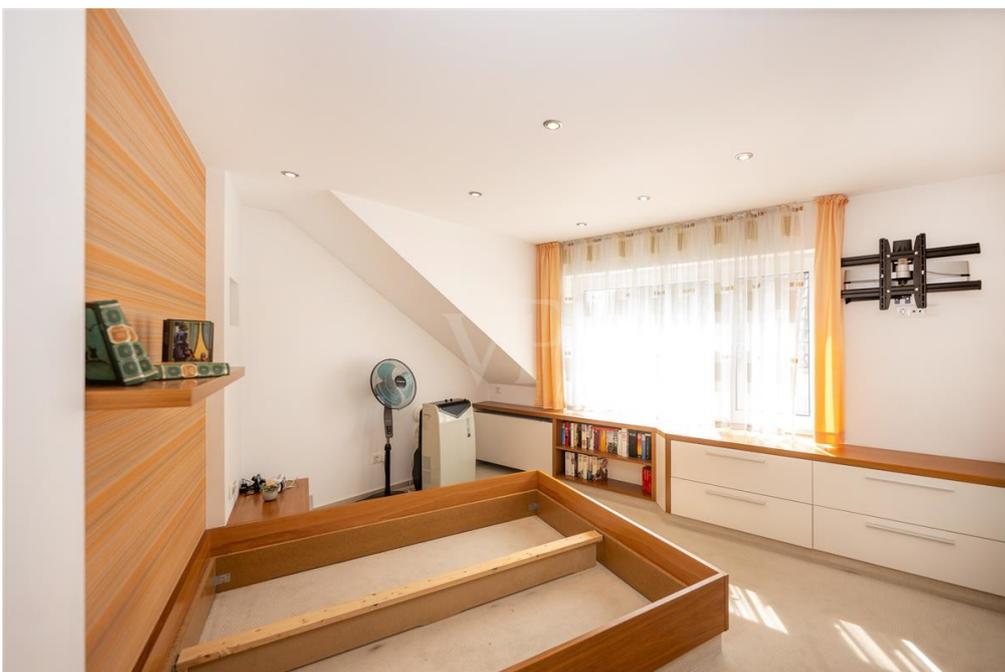
CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



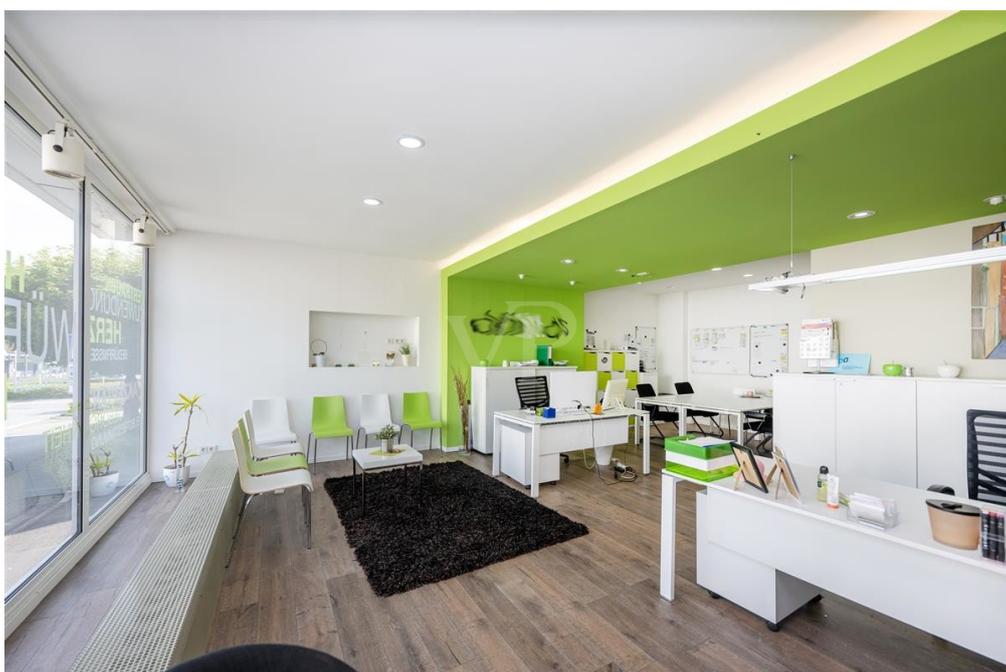
CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



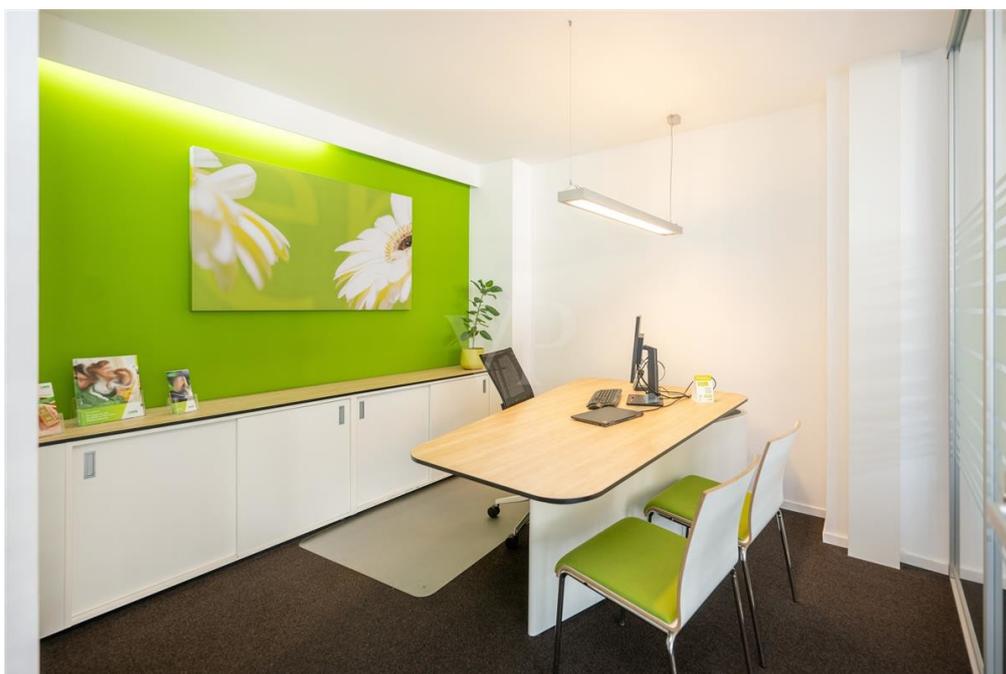
CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



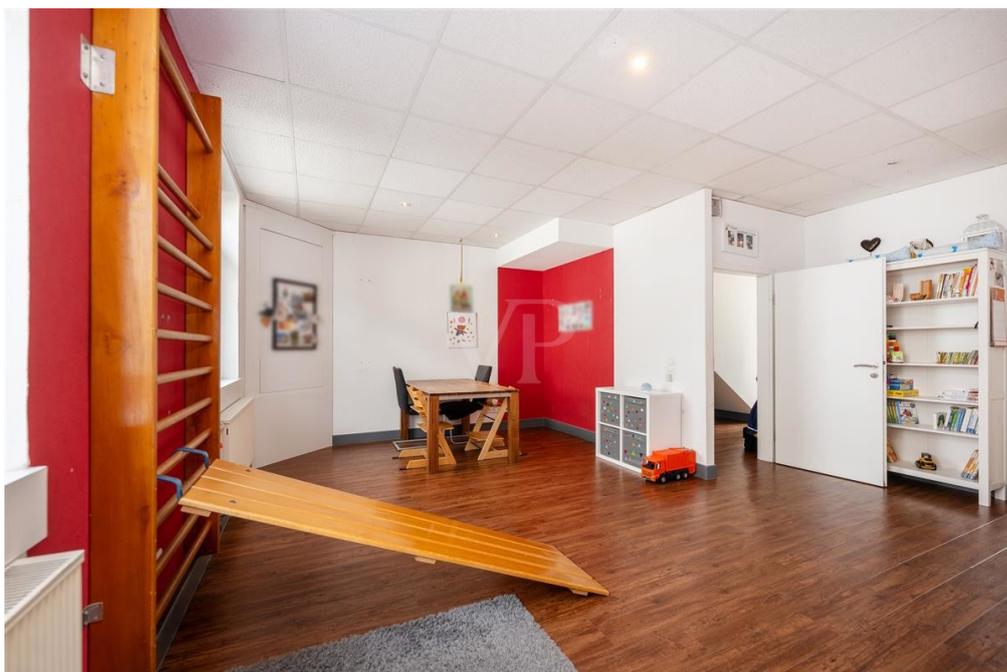
CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



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

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
AKTIVISTEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienstars in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Immobilien  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## La propriété



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



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)

CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25211012 - 56422 Wirges

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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