Wirges

Zwei Wohn- und Geschäftsgebäude in absolut zentraler Lage

??????? ????????: 25211012

???? ??????: 1.280.000 EUR • ?????????: ca. 769 m² • ???????: 24 • ?????? ???: 1.812 m²

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ??? ?????

??????? ????????	25211012
?????????	ca. 769 m²
???????	24
????????	9
???? ??????????	1938
????? ??????????	5 x ?????????? ????? ??????????, 5 x ??????

???? ??????	1.280.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 577 m²
????????? ?????	ca. 380 m²
???????????? ?????	ca. 1146 m²
??????	????????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	21.07.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	111.70 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1938

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

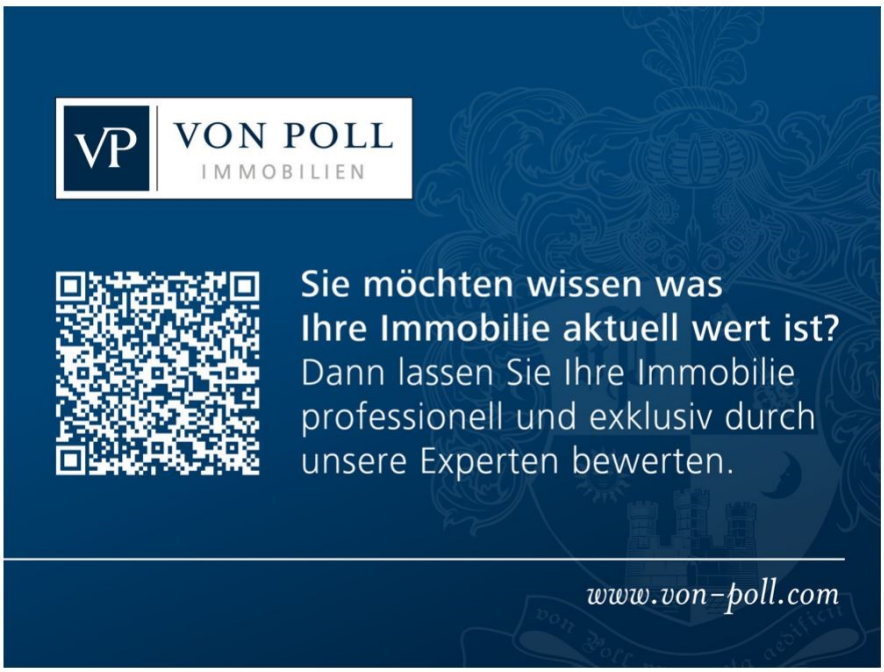
?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?? ???????



??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

??? ????? ????????

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 m², vermietet, 490 € Mieteinnahmen/ mtl., Mietvertrag läuft 31. Jan. 2026 aus
- Bürofläche 2 mit ca. 84 m², vermietet, 650 € Mieteinnahmen/ mtl., MV läuft bis 2031

1. Obergeschoss (Vorderhaus):
- Wohnung mit ca. 128 m², Balkon, Kellerraum und ca. 50 m² Grundfläche im ausgebauten Dachgeschoss, dass als kleines Gästeappartment mit Duschbad eingerichtet ist.
Kaltmiete 1000 €

1. Obergeschoss (Hinterhaus):
- Wohnung mit ca. 120 m², Balkon, Kellerraum, hiervon sind ca. 98 m² für 380 € kalt vermietet

2. Obergeschoss (Vorderhaus):
- Wohnung mit ca. 118 m², Balkon, Kellerraum und ca. 32 m² Grundfläche im ausgebauten Dachgeschoss (Gästezimmer mit Duschbad), Kaltmiete 770 €

2. Obergeschoss (Hinterhaus):
- Wohnung mit ca. 120 m², Balkon, Abstellraum und ca. 60 m² Abstellfläche im Spitzboden, bisher eigengenutzt, aktuell noch leerstehend

Dachgeschoss (Vorderhaus):
- Apartment mit ca. 50 m² Grundfläche, offner Wohn-/ Ess-/Koch- und Schlafbereich, Dusche

- Gästezimmer mit eigenem Bad mit ca. 32 m² Grundfläche

Zwei weitere Mieteinnahmen können über den Ausbau der ca. 170 m² 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 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

Nähere Infos erhalten Sie gerne auf Anfrage.

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

????????????? ??? ???????

Auf den Immobilien befinden sich insgesamt 3 Photovoltaik Anlagen, diese können gerne gesondert erworben werden.
Im Grundstück sind ca. 535 m², 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 m² Wohnfläche) und eine Lagerfläche von ca. 100 m². Auf Anfrage erhalten Sie hier gerne nähere Infos zu.

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25211012 - 56422 Wirges

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com