

Wirges

# Zwei Wohn- und Geschäftsgebäude mit viel Potenzial in absolut zentraler Lage

Objektnummer: 25211012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 769 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 1.812 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Auf einen Blick

Objektnummer	25211012	Kaufpreis	1.280.000 EUR
Wohnfläche	ca. 769 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	24	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	9	Bauweise	Massiv
Baujahr	1938	Nutzfläche	ca. 577 m <sup>2</sup>
Stellplatz	5 x Freiplatz, 5 x Garage	Gewerbefläche	ca. 380 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1146 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	111.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie





Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



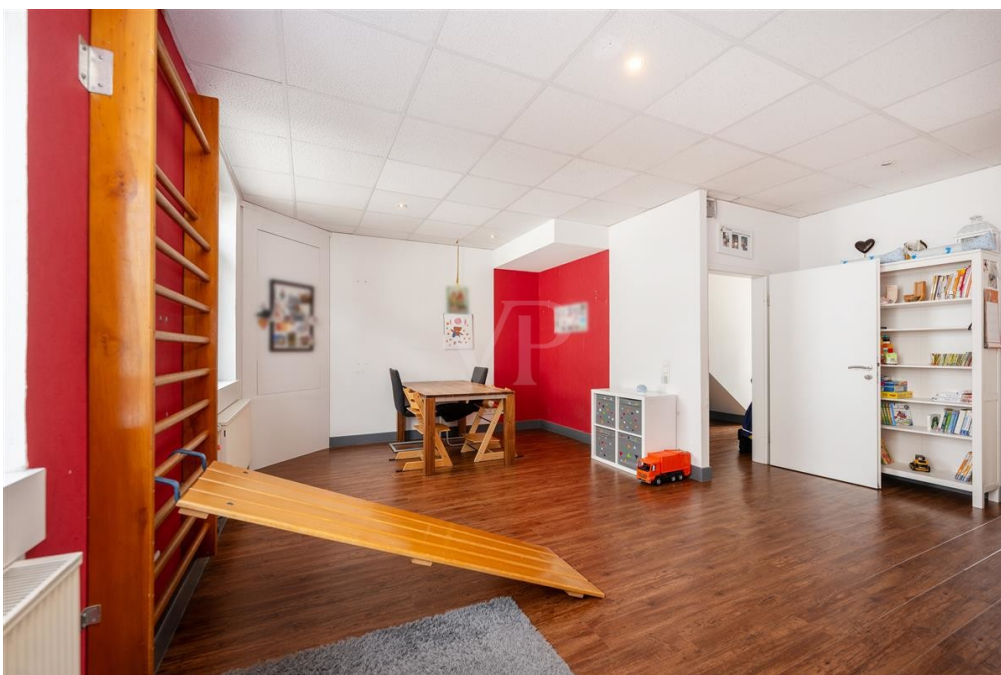
Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie





Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



**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  
AKKREDITIERER  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAKT-FELD

**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)

Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Immobilien- Ensemble besteht aus einem Wohn- und Geschäftsgebäude sowie einem 2 Parteienhaus mit Lagerfläche. Diese Immobilien befinden sich in zentraler Lage von Wirges. 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.

Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Ausstattung und Details

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.

**Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25211012 - 56422 Wirges

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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