

Wirges

Zwei Wohn- und Geschäftsgebäude in absolut zentraler Lage

Property ID: 25211012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 769 m² • ROOMS: 24 • LAND AREA: 1.812 m²

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

At a glance

Property ID	25211012
Living Space	ca. 769 m²
Rooms	24
Bathrooms	9
Year of construction	1938
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 5 x Garage

Purchase Price	1.280.000 EUR
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 577 m²
Commercial space	ca. 380 m²
Rentable space	ca. 1146 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.07.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



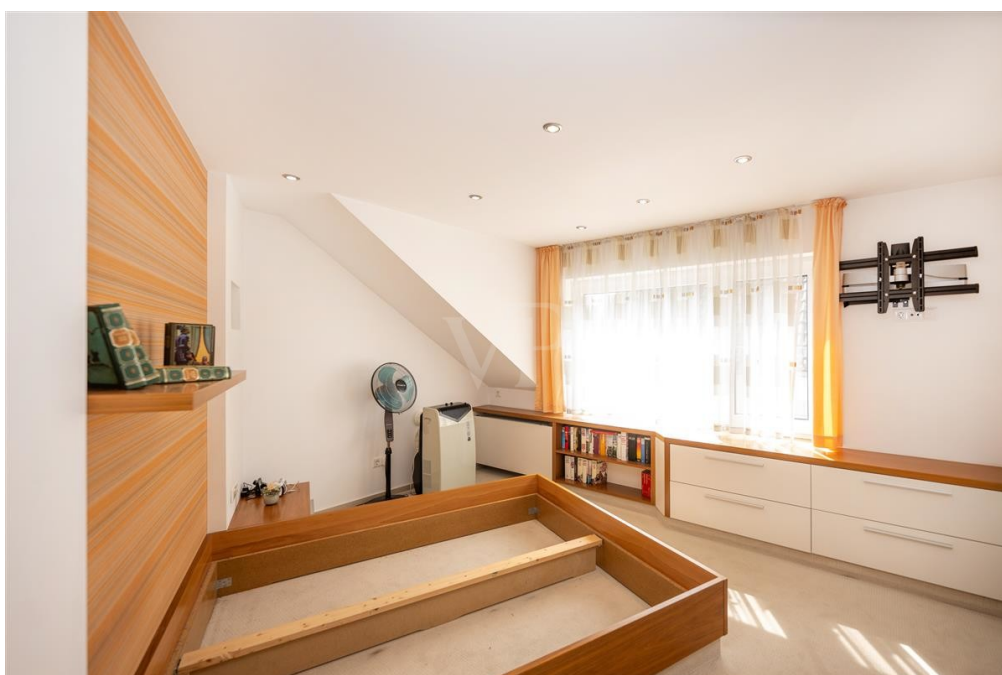
Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



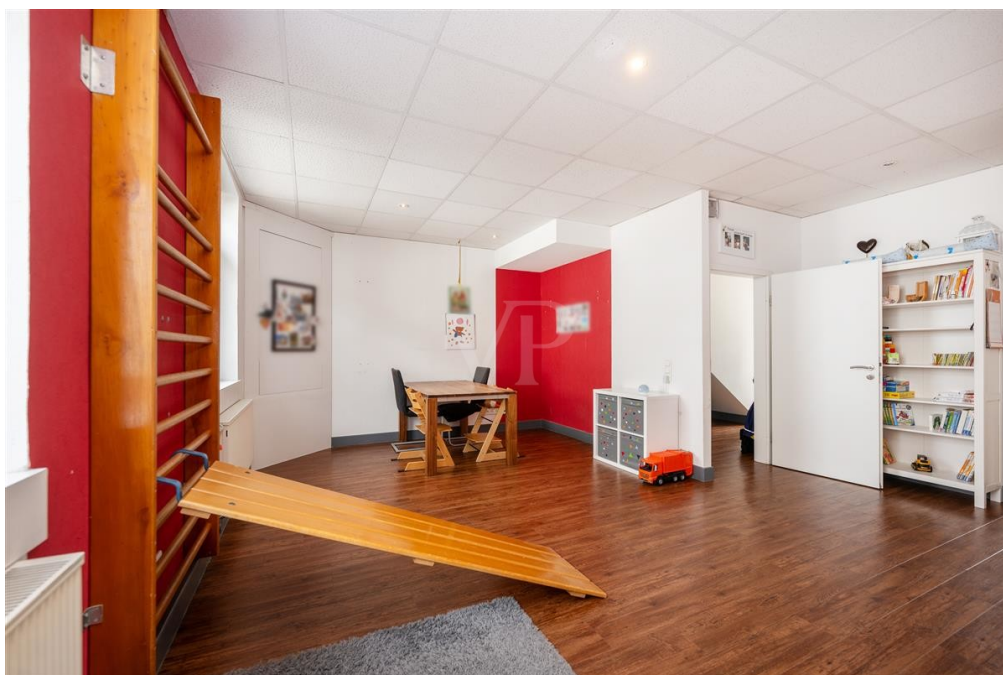
Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



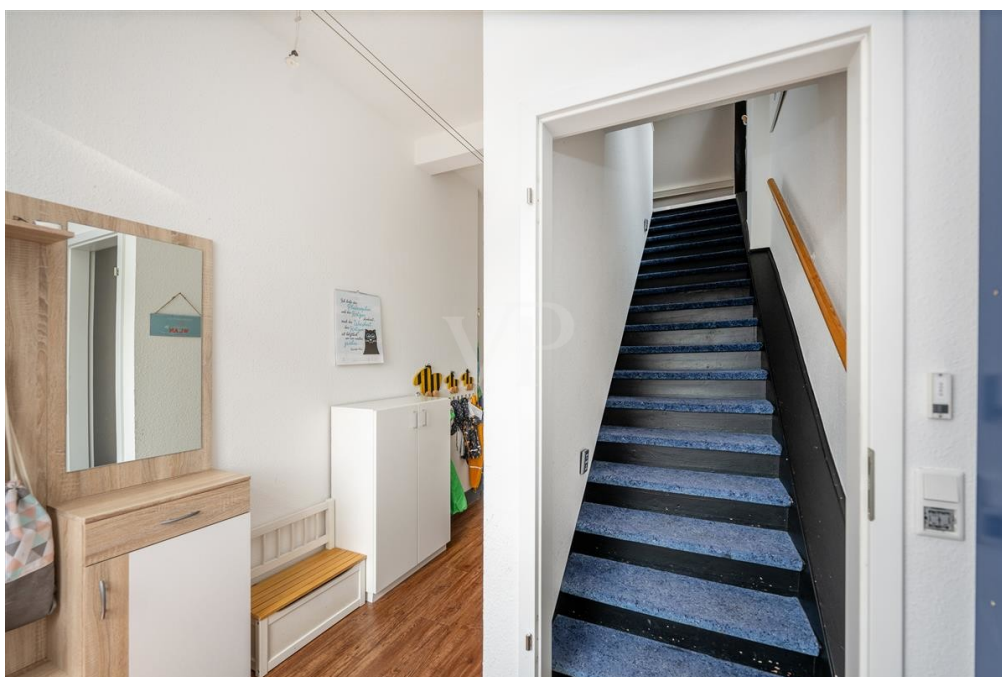
Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Team

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

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

The property



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

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

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

A first 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 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 Gästeapartment 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, offener 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.

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

Details of amenities

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.

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

All about the location

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.

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

Other information

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.

Property ID: 25211012 - 56422 Wirges

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com