

Wirges

## Stilvolle Eigentumswohnung mit hochwertiger Einbauküche und Balkon in zentraler Lage

Αριθμός ακινήτου: 26211006



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 245.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 125 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges**

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

Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges

?? ??? ?????

|                   |                        |                      |                       |
|-------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| ??????? ????????  | 26211006               | ???? ??????          | 245.000 EUR           |
| ??????????        | ca. 125 m <sup>2</sup> | ??????????           | ??????                |
| ????????          | 3                      | ??????????           | Käuferprovision       |
| ?????????? ???    | 2                      |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????        |                        |                      | MwSt.) des            |
| ??????????        | 1                      |                      | beurkundeten          |
| ???? ???????????  | 1938                   | ???????? ??????????? | Kaufpreises           |
| ????? ??????????? | 1 x ??????             | ???????? ??????????? | ??????                |
|                   |                        | ?????                | ca. 16 m <sup>2</sup> |
|                   |                        | ??????               | WC ??????????,        |
|                   |                        |                      | ??????????????        |
|                   |                        |                      | ????????, ????????    |

Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges

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

|                                                     |                      |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????? ??????????????<br>?????????????                                       | 111.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 21.07.2034           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | D              |
| ????? ?????????????                                 | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1938           |

Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges

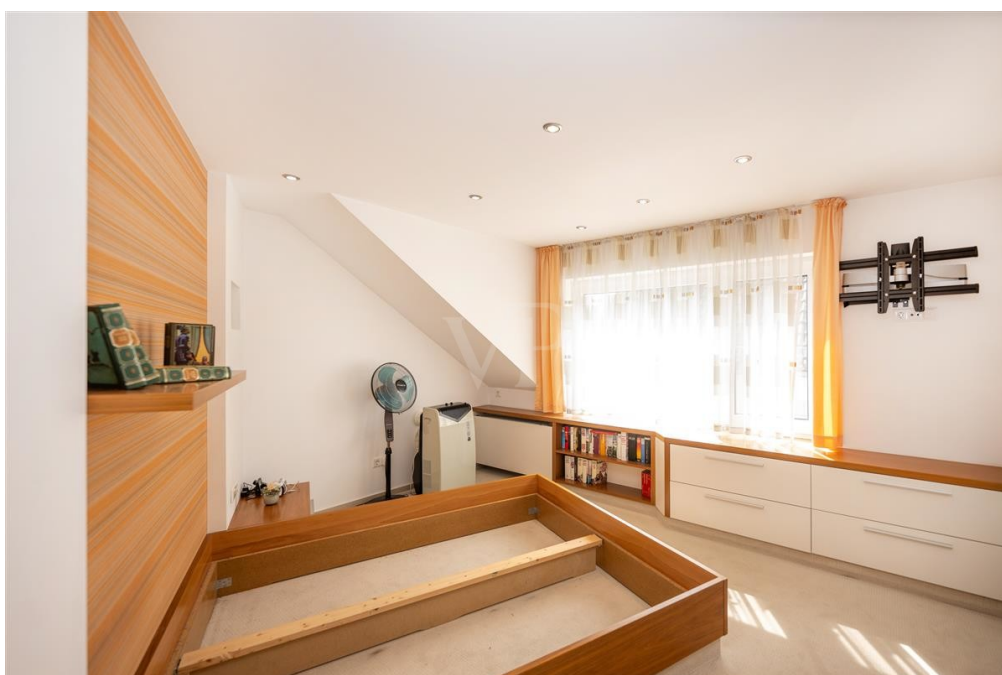
?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges

?? ????????



**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  
KREDITRANG  
2024  
11.11.2023 - 11.11.2024  
IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN

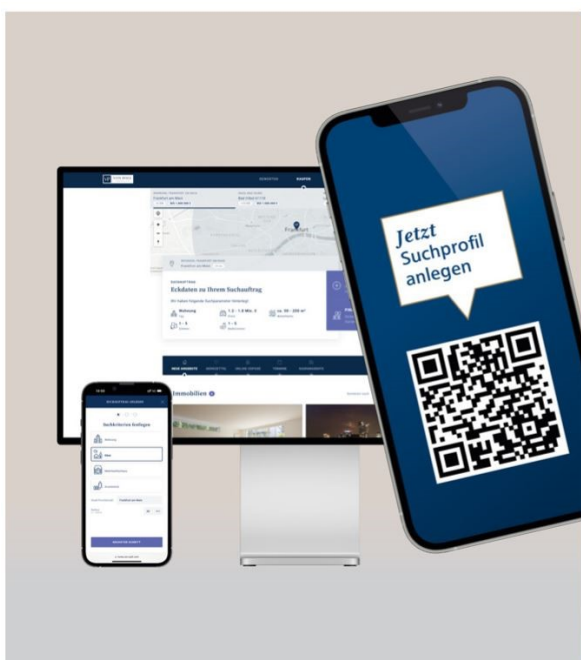
**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
erhielt die Firma  
VON POLL IMMOBILIEN  
den Titel

**Capital**  
IMMOBILIEN  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
erhielt die Firma  
VON POLL IMMOBILIEN  
den Titel



Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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)

Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges

?? ???????

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!

**Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges**

**??? ????? ????????**

Diese charmante und gepflegte Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven, zentralen Lage in Wirges. Sie befindet sich in einem soliden 4- Parteienhaus mit zwei zusätzlichen Gewerbeeinheiten und bietet ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder auch als Vermietungsobjekt für Kapitalanleger.

Auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht und Komfort. Das Haus wurde ursprünglich 1938 gebaut und im Jahr 1977 aufgestockt. 1983 wurde die Wohnung ausgebaut und seit 2006 kontinuierlich saniert und modernisiert, sodass sie sich heute in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die Wohnküche mit einer hochwertigen Einbauküche, die zum Kochen und Verweilen einlädt. Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon bietet ein angenehmes Wohnambiente und Platz zum Entspannen. Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein separates Esszimmer, ideal für gesellige Abende.

Das gepflegte und hell geflieste Badezimmer überzeugt mit stilvoller Ausstattung, Badewanne und separater Dusche. Das Schlafzimmer ist mit maßgefertigten Einbaumöbeln ausgestattet und verfügt über eine separate Ankleide mit individuell angepasstem Ankleidesystem. Ein zusätzliches Zimmer lässt sich flexibel als Büro, Kinder- oder Gästezimmer nutzen.

Praktisch und selten zugleich: Zur Wohnung gehören zwei Abstellräume sowie rund 60 m<sup>2</sup> zusätzliche Abstellfläche auf dem Speicher, die reichlich Stauraum bieten. Ein Stellplatz in der großen Garage sowie die Nutzung des gemeinschaftlichen Gartens runden dieses attraktive Angebot ab.

Ein hochwertiges Zuhause mit viel Platz, moderner Ausstattung und bester, zentraler Lage – überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot.

**Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges**

**????????????? ??? ????????**

**Details:**

- Fenster in Küche und Arbeitszimmer in 2006/2008 ausgetauscht
- Renovierung Treppenhaus zur Wohnung inkl. Eingangstür in 2008
- Hochwertige Einbauküche in 2006 erneuert
- Balkon mit Markise
- Esszimmer in 2008 renoviert
- Bad in 1996 modernisiert
- Büro in 2008 renoviert
- Schlafzimmer in 2008 renoviert mit begehbarem Kleiderschrank
- Decken zum Dachboden inkl. neuer Isolierung
- Dach zum Norden teilweise Kunstschiefer (ca. 1980), Dach zum Süden erneuert in 2010
- Gas- Zentralheizung, Baujahr ca. 2000
- Warmwasser im Bad und Gäste- WC über Durchlauferhitzer, Warmwasser in Küche über Warmwasserboiler

**Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 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.



**Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26211006 - 56422 Wirges**

**?????????? ????????????**

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

**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)**

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

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