

Wirges

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit guter Raumaufteilung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24211049



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

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 534 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

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

???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

?? ??? ??????

???????? ??????????	24211049	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2013
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1977	?????????????	?????????????
?????? ??????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????	96.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.06.2033	????????????? ?????????????	
????? ???????????	?????	????????????? ????????????? ?????????????	C



???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

?? ?????????



???????? ?????: 24211049 - 56422 Wirges

?? ????????





???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

?? ?????????





???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

?? ?????????





???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

?? ?????????





????????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

?? ?????????



???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

?? ?????????



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)



???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

?? ?????????

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)

**FOCUS**  
**TOP**  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
VERMITTLER  
IM FACH  
KOBLENZ

**VP**  
BESTE IMMOBILIEN  
VERMITTLER  
2022  
★★★★★  
IM FACH  
KOBLENZ  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
2023  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ


**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com) | [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 24211049 - 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)

???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage von Wirges. Die Immobilie hat ca. 200m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch Ihre gute Raumaufteilung. Sie bietet viel Raum für ein familiäres Zusammenleben. Auch bietet Ihnen das Haus die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens. Besonderheiten: - gute, räumliche Aufteilung - großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit angrenzender Terrasse - 3 Schlafzimmer im Obergeschoss - 1 Schlafzimmer im Erdgeschoss - innenliegendes Schwimmbad mit Gegenstromanlage - Bar/Partyraum im Keller - hochwertige Schreinerarbeiten im gesamten Haus - hochwertige Einbauschränke - sonnige Terrasse - 2 Balkone - Wintergarten - teilweise elektrische Rollläden - gedämmte Außenwände Ein Garagenstellplatz rundet dieses tolle Angebot ab.

???????? ??????????: 24211049 - 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.

???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24211049 - 56422 Wirges

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

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

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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