Wirges

Viel Raum für Ihre Ideen – Einfamilienhaus mit vielen Optionen und zusätzlichem Bauplatz

Objektnummer: 26211044



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1025 m²

Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Auf einen Blick

Objektnummer	26211044
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	284.58 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Die Immobilie





Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

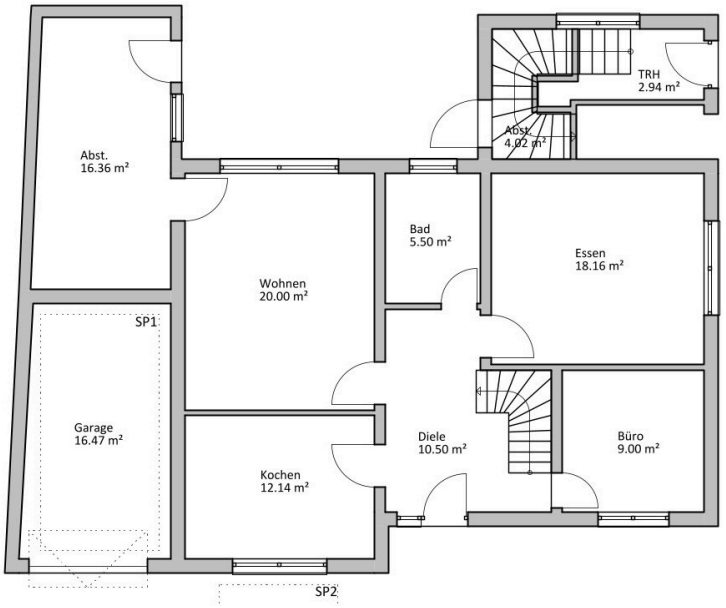
Die Immobilie

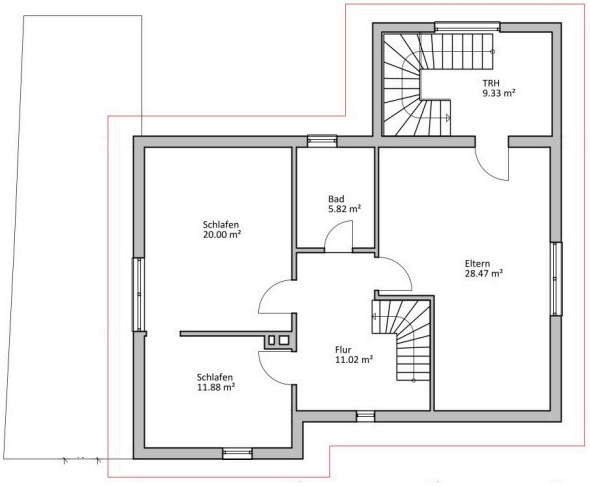




Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das sich dem Leben anpasst: Diese 1973 erbaute und 1999 um einen Anbau erweiterte Immobilie in einer sehr gepflegten Wohnlage von Wirges bietet viel Raum für individuelle Wohnideen. Ob als klassisches Zuhause für die Familie, für zwei Generationen unter einem Dach oder mit einem separaten Wohnbereich im Obergeschoss – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss spielt sich das tägliche Leben bequem auf einer Ebene ab. Eine gemütliche Wohnküche, das Wohnzimmer mit angrenzendem Abstellraum und Gartenzugang, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein kleines Büro schaffen ein angenehmes und praktisches Wohnumfeld.

Das Obergeschoss verfügt über einen zusätzlichen separaten Zugang und bietet zusätzliche Flexibilität. Mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer eignet es sich ideal als eigener Bereich für Familienmitglieder oder als mögliche zweite Wohneinheit. Alternativ können die Räume als zusätzliche Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Zusätzlichen Platz bietet der voll unterkellerte Bereich mit Keller-, Hauswirtschafts- und Heizungsraum.

Ein echtes Plus ist das Grundstück: Eine Teilfläche von ca. 624 m² bietet die Möglichkeit einer separaten Bebauung und verfügt über eine eigene Zufahrt. Besonders interessant: Ein positiver Baubescheid liegt bereits vor. Wer keine weitere Bebauung plant, kann die gesamte Fläche natürlich auch als großzügiges Grundstück genießen.

Ein Zuhause mit Platz für heute und Möglichkeiten für morgen – ideal für Familien, mehrere Generationen und alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Ausstattung und Details

- Anbau 1999 (2. Eingang und Abstellraum)
- Öl- Zentralheizung von 1999
- 2- sowie 3- fach verglaste Kunststofffenster (teilweise 2008 erneuert)
- Dach mit Natuschiefereindeckung (2000)
- Garage
- Garagentor 2003 erneuert
- Fenster 2008 erneuert
- Putzarbeiten am Haus wurden 2010 getätigt
- Hauseingangstür erneuert in 2010

Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Wirges im Westerwaldkreis, in einer angenehm gewachsenen Wohnlage. Die Stadt verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Wirges und der näheren Umgebung vorhanden. Auch verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet die waldreiche Umgebung des Westerwaldes.

Durch die Nähe zur A3 sowie die gute Anbindung in Richtung Montabaur und Koblenz ist Wirges auch für Berufspendler attraktiv. Der ICE-Bahnhof Montabaur erweitert die überregionale Verkehrsanbindung zusätzlich.

Damit bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Wohnen im Westerwald, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Erreichbarkeit – ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

Objektnummer: 26211044 - 56422 Wirges

Sonstige Angaben

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: 26211044 - 56422 Wirges

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com