seit 1964
SCHMITT IMMOBILIEN
Beratung | Bewertung | Vermittlung

RESERVIERT!!! Wirges, Einfamilienhaus mit schönem Blick *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

56422 Wirges, Haus zum Kauf

Objekt ID: 1-2583

Wohnfläche ca.: **260 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **465.000 EUR**

Herr Jürgen Schmitt
info@schmitt-montabaur.de
www.schmitt-montabaur.de
Tel. 02602/2416
Mob. 0171/7111718

seit 1964
SCHMITT IMMOBILIEN
Beratung | Bewertung | Vermittlung

RESERVIERT!!! Wirges, Einfamilienhaus mit schönem Blick *VIRTUELLE 360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE*

Objekt ID	1-2583
Objekttyp	Haus
Adresse	Nordstraße 45 56422 Wirges
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	260 m²
Grundstück ca.	832 m²
Zimmer	6
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Garage
Käuferprovision	3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises
Kaufpreis	465.000 EUR

Herr Jürgen Schmitt
info@schmitt-montabaur.de
www.schmitt-montabaur.de
Tel. 02602/2416
Mob. 0171/7111718

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 02.04.2024
- gültig bis: 01.04.2034
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 156,2 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1994

Objektnummer 1-2583:
Wirges, Einfamilienhaus:

Wohnfläche: ca. 260m²

Grundstücksgröße: ca. 832m²

Baujahr: 1994

Bauweise: Massivbauweise (30er Thermstein mit zusätzlicher Außenverklinkerung)
Dach: Satteldach mit Gauben, Pfanneneindeckung
Fenster: isolierverglast aus Kunststoff mit innenliegenden Sprossen, überwiegend mit Rollläden
Beheizung: Gas-Zentralheizung (Bj. 2017), Fußbodenheizung

Energieausweis: Bedarfsausweis
Baujahr Heizanlage: 2017
wesentlicher Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 153,2 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse: E
gültig bis 01.04.2034

Besonderheiten:
Räume im Kellergeschoss derzeit vermietet
große Garage mit elektrischem Tor und Tor zum Garten
KFZ-Stellplatz
Dachterrasse auf der Garage
eingefasster Balkon (Loggia) im Dachgeschoss
herrlicher Fern- und Köppelblick
schöner Garten mit Gartenhaus
Einbauküche
Fußbodenheizung für die Räume separat zu regeln

Herr Jürgen Schmitt
info@schmitt-montabaur.de
www.schmitt-montabaur.de
Tel. 02602/2416
Mob. 0171/7111718

zweizügiger Kamin mit Anschlussmöglichkeit für Kachel- oder Kaminofen im Wohnbereich

Raumaufteilung:
Kellergeschoss: (2,5 ZKB, Terrasse, Abstellraum) vermietet. Flur, Heizungsraum
Erdgeschoss: Eingangsdiele, Gäste-WC, Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Dachterrasse, Abstellraum, 2 Zimmer
Obergeschoss: offenes Studiozimmer mit Balkon, Flur, 2 Schlafzimmer, Badezimmer (weiteres Zimmer durch Abstrennung des Studiozimmers möglich)
Spitzboden: Speicherraum über Zugtreppe erreichbar

Freistellung: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 465.000.-
Maklerprovision: 3,57% des Kaufpreises
Grunderwerbsteuer: 5% des Kaufpreises
Notargebühren: ca. 1,5-2% des Kaufpreises

Fordern Sie das ausführliche Exposé mit virtueller 360° Besichtigung und Grundrisszeichnungen an und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Objekt überzeugen. Ein Termin ist nach kurzer Rücksprache mit unserem Büro möglich.

Die Angaben erfolgen laut Auskunft Dritter. Die Prüfung der Angaben obliegt dem Käufer. Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Sonstiges

Immobilienvermittlungen, Bewertungen und Beratungen sind die Schwerpunkte unseres Tätigkeitsfeldes. Bei einer Beauftragung gehört eine kostenfreie Verkehrswertermittlung Ihrer Immobilie, die Erstellung eines Energieausweises und die professionelle Vermarktung zu unserem Service. Wir bringen die Erfahrung aus über 50-jahriger Tätigkeit in der Region Montabaur ein. So finden wir vertauensvolle und faire Lösungen, auch in den Verkaufsverhandlungen. Dies gilt sowohl für Käufer als auch für Verkäufer. Geschäftsinhaber Jürgen Schmitt ist DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mitglied des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus, sowie Mitglied und ehrenamtlicher Preisberichterstatter im Immobilienverband Deutschland (ivd). Darüber hinaus sind unsere Makler-Dienstleistungen DIN EN 15733 zertifiziert.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	02.04.2024
Gültig bis	04-2034

Baujahr lt. Energieausweis	1994
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	156,20 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E

Herr Jürgen Schmitt
info@schmitt-montabaur.de
www.schmitt-montabaur.de
Tel. 02602/2416
Mob. 0171/7111718

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage am Ortsrand mit herrlichem Fernblick und direktem Zugang zum Naherholungsgebiet mit Spazier- und Wanderwegen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Die Stadt Wirges, mit Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeindeverwaltung, bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielen Einzelhandelsgeschäften, Allgemein- und Fachmedizinern, vielen Freizeit- und Sportvereinen, Apotheken, Banken, Einkaufszentren, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen.
Die 5 Km entfernte Kreisstadt Montabaur bietet als Mittelzentrum eine hohe Lebensqualität sowie gute Infrastruktur und ist bekannt durch ihre idyllische Altstadt mit ihrem Wahrzeichen hoch über der Stadt, dem Schloss, für Besucher weithin sichtbar. Der Wirtschaftsstandort Montabaur bietet als moderne Verkehrsdrehscheibe Mobilität auf allen Wegen. Für viele Unternehmen ist der Standort bereits jetzt ein logistischer Knotenpunkt in Flughafennähe. Optimale Erreichbarkeit durch:
direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A3 / A48,
Europas Hochgeschwindigkeitsnetz durch den ICE Bahnhof
Busbahnhof, 230 Busse täglich,
Regionalbahnhof, 30 Züge täglich
Anbindung an die Bundesstraßen B255 / B49.
Die Innenstadt verfügt über erstklassige Fachgeschäfte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Das nahe gelegene Fashion-Outlet-Center (FOC) komplettiert die attraktiven Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten.
Für Eltern ist es wichtig, Familie und Beruf gut miteinander vereinbaren zu können. Kindertagesstätten mit flexiblen Öffnungszeiten, ortsnahe Schulen, betreuende Grundschulen und die Ganztagsschule bieten hierzu eine ideale Unterstützung. Montabaur verfügt über gute ärztliche Versorgung inkl. Klinik.
Verschiedene Bildungsmöglichkeiten:
Grundschulen
Realschule Plus
Gymnasium/ Landesmusikgymnasium
Berufsbildende Schule
Wirtschaftsgymnasium
ADG Business School

Herr Jürgen Schmitt
info@schmitt-montabaur.de
www.schmitt-montabaur.de
Tel. 02602/2416
Mob. 0171/7111718

Herr Jürgen Schmitt
info@schmitt-montabaur.de
www.schmitt-montabaur.de
Tel. 02602/2416
Mob. 0171/7111718

Gartenansicht

Gartenansicht

Straßenansicht

Straßenansicht

Wohnbereich

Koch- und Wohnbereich

Herr Jürgen Schmitt
info@schmitt-montabaur.de
www.schmitt-montabaur.de
Tel. 02602/2416
Mob. 0171/7111718

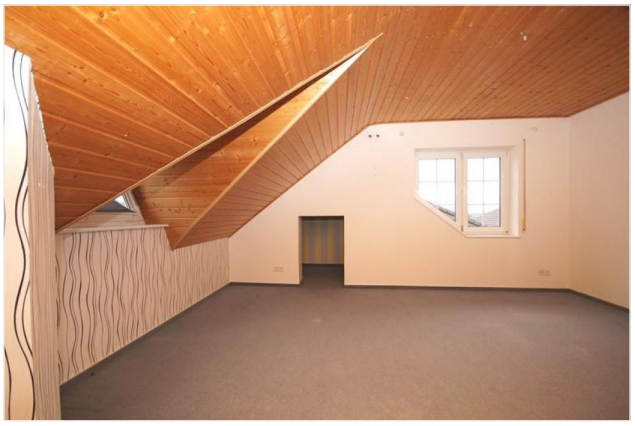
Küche

Dachterrasse

Dachterrasse

Treppenaufgang

Schlafzimmer 1 DG


Schlafzimmer 2 DG

Herr Jürgen Schmitt
info@schmitt-montabaur.de
www.schmitt-montabaur.de
Tel. 02602/2416
Mob. 0171/7111718

Badezimmer

Dusche

Herr Jürgen Schmitt
info@schmitt-montabaur.de
www.schmitt-montabaur.de
Tel. 02602/2416
Mob. 0171/7111718