

## Wirges, helle Dachgeschosswohnung

56422 Wirges, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 2-3096



Wohnfläche ca.: **90 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **180.000 EUR**



## Wirges, helle Dachgeschosswohnung

|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 2-3096                                                                 |
| Objekttypen                | Dachgeschosswohnung, Wohnung                                           |
| Adresse                    | Mozartstraße 17 B<br>56422 Wirges                                      |
| Wohnfläche ca.             | 90 m <sup>2</sup>                                                      |
| Zimmer                     | 3                                                                      |
| Schlafzimmer               | 2                                                                      |
| Badezimmer                 | 1                                                                      |
| Balkone                    | 1                                                                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                                                    |
| Baujahr                    | 1992                                                                   |
| Stellplätze gesamt         | 1                                                                      |
| Stellplatz                 | 1 Stellplatz                                                           |
| Verfügbar ab               | nach Vereinbarung                                                      |
| Ausstattung / Merkmale     | Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Tageslichtbad |
| Käuferprovision            | 3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises                                    |
| Kaufpreis                  | 180.000 EUR                                                            |



## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 25.11.2024
- gültig bis: 24.11.2014
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 110 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1992

-----

Objektnummer 2-3096:  
Wirges, helle Dachgeschosswohnung:

- Wohnfläche: ca. 90m²
- Raumaufteilung: Wohn- und Esszimmer mit Küche, 2 Schlafzimmer, Bad, Flur Abstellraum
- Balkon
- Einbauküche gehört zur Wohnung
- Stauflächen hinter dem abgemauerten Kniestock
- Kellerraum
- KFZ-Stellplatz
- Grundstückgröße: ca. 1.532m²
- Baujahr: 1992
- 100/1.000 Miteigentums-Anteil
- Wohnung Nr. 9 (von insgesamt 10)
- die Wohnung ist vermietet

Freistellung: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 180.000.-

Maklerprovision: 3,57% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 5% des Kaufpreises

Notargebühren: ca. 1,5-2% des Kaufpreises

Fordern Sie das ausführliche Exposé 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-jähriger Tätigkeit in der Region Montabaur ein. So finden wir vertrauensvolle 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          | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|-------------------|
| Ausstellungsdatum          | 25.11.2024        |
| Gültig bis                 | 11-2014           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1992              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas               |
| Endenergieverbrauch        | 110,00 kWh/(m²·a) |
| Warmwasser enthalten       | ja                |
| Energieeffizienzklasse     | D                 |



## Lage

Das Objekt befindet sich in beliebter Randlage mit Fernblick. Die Stadt Wirges, mit Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeindeverwaltung, bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielen Einzelhandelsgeschäften, Allgemein- und Fachmediziner, 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 Ganztagschule 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



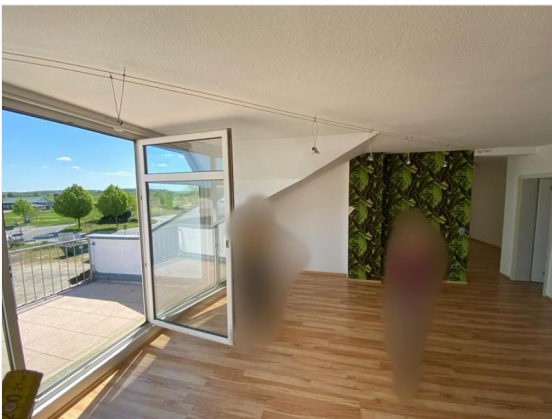




Außenansicht



Außenansicht



Wohnbereich



Wohn- und Kochbereich



Balkon



Flur





Badezimmer



Badezimmer



weiteres Zimmer

