

## Dachgeschosswohnung in Wirges

**Wirges, lichtdurchflutete  
Dachgeschosswohnung \*VIRTUELLE  
360° BESICHTIGUNG AUF ANFRAGE\***

**SCHMITT**

Immobilien  
seit 1964



Objekt-Nr. 2-3098

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Schmitt  
Telefon: 02602 2416  
Mobil: 0171 7111718

56422 Wirges  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1994	Energieträger	Strom
Zimmer	2,00	Übernahme	nach Absprache
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektnummer 2-3098:

Wirges, lichtdurchlutete Dachgeschosswohnung:

- Wohnfläche: ca. 109m<sup>2</sup>
- Raumaufteilung: Wohn- und Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum
- 2 Balkone
- Einbauküche gehört zur Wohnung
- ein weiteres Zimmer in Trockenbauweise abtrennbar
- Natursteinböden mit Fußbodenheizung
- Dachflächenfenster 2015 erneuert
- hohe Räume teilweise mit Deckenspots
- Kellerraum
- Garage auf Wunsch (€ 15.000.-)
- KFZ-Außenstellplatz auf Wunsch (€ 7.500.-)
- Wohnung Nr. 9 (von insgesamt 12)
- die Wohnung ist vermietet (Kaltmieteinnahmen: € 9.600.- p.a.)

Freistellung: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 199.000.-

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.

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## 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 Preisberichterstatte im Immobilienverband Deutschland (ivd). Darüber hinaus sind unsere Makler-Dienstleistungen DIN EN 15733 zertifiziert.

## Lage

Das Objekt befindet sich herrlicher Randlage mit Fernblick bis zum Köppelturm. 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

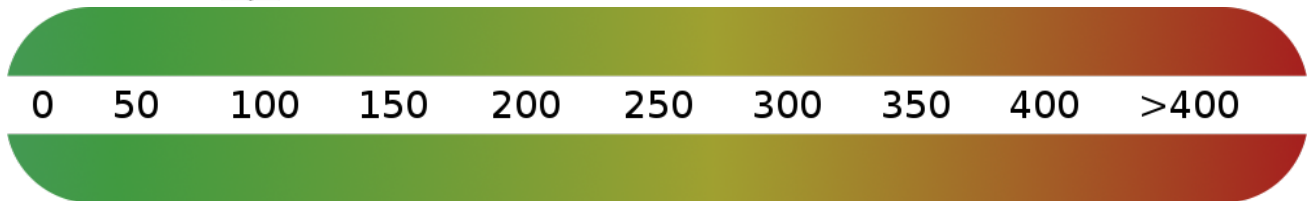
ADG Business School

## **Courtage**

3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	97,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Ess/Kochbereich



Kochbereich

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Waschküche im Keller



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Ansicht



Garage