

Exposé

Zweifamilienhaus in Wirges

Attraktives Zweifamilienhaus – Kapitalanlage mit Zukunft oder flexibles Mehrgenerationenhaus



Objekt-Nr. OM-447629

Zweifamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Friedrichstraße 8
56422 Wirges
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	206,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig modernisierte Zweifamilienhaus in massiver Bauweise bietet Ihnen eine seltene Kombination aus solider Kapitalanlage, hoher Flexibilität und modernem Wohnkomfort.

Die Immobilie eignet sich ideal für:

- Kapitalanleger (Vollvermietung beider Einheiten)
- Teilvermietung (eine Einheit selbst nutzen, eine vermieten)
- Mehrgenerationenwohnen (getrennt und dennoch gemeinsam)

Dank der zwei vollständig separaten Wohneinheiten eröffnen sich Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit attraktiven Renditechancen.

Modernisiert & zukunftssicher investiert

In den letzten Jahren wurde umfassend in die Immobilie investiert – ein klarer Vorteil für Käufer:

- Neue 3-fach verglaste Fenster im gesamten Haus (2023)
- Komplett erneuerte Terrasse (ca. 40 m², 2023)
- Neues Garagentor
- Frischer Fassadenanstrich (2026)
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher für nachhaltige Energiekosten
- Wallbox für Elektromobilität

Das bedeutet für Kapitalanleger: geringe Instandhaltungskosten auf Jahre hinaus

Zwei Wohneinheiten – doppelte Möglichkeiten

Erdgeschosswohnung (ca. 80 m²)

- Offener Wohn- und Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Einbauküche vorhanden

Perfekt geeignet für Vermietung oder barrierearmes Wohnen.

Obergeschosswohnung (ca. 120 m² + Speicher)

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Drei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Direkter Zugang zur großen Terrasse

- Zusätzlicher Balkon

Ideal für Familien oder Eigennutzer mit hohem Platzbedarf.

Starke Kombination aus Rendite & Lebensqualität

- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten → optimale Vermietbarkeit
- Moderne Ausstattung → attraktive Mietpreise möglich
- Eigennutzung + Mieteinnahmen kombinierbar
- Zukunftssichere Technik durch PV & Energieoptimierung

Ausstattung

- Modernisiertes Zweifamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche
- Massive Bauweise, voll unterkellert
- je Wohnung eigene Gastherme & separater Strom- und Wasserzähler
- 3fach verglaste Fenster
- Moderne Bäder mit begehbaren Duschen
- Zwei Einbauküchen inklusive
- Pro Wohneinheit ein Kellerraum

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen und gut angebundenen Lage.

Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Distanz zur Autobahn ca. 5km

Distanz ICE Bahnhof Montabaur ca. 7km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hausansicht



Garage

Exposé - Galerie



Wallbox



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohn-Essbereich EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Eingang OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Terrasse OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Keller

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Gas-Brennwerttherme



getrennte Stromzähler

Exposé - Galerie



Keller



Wechselrichter + Batterie

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht