

Höhr-Grenzhausen

****Reserviert** Reihenendhaus mit viel Potenzial in ruhiger Lage**

Objektnummer: 24211054



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 343 m²

Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24211054
Wohnfläche	ca. 93 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	179.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	560.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



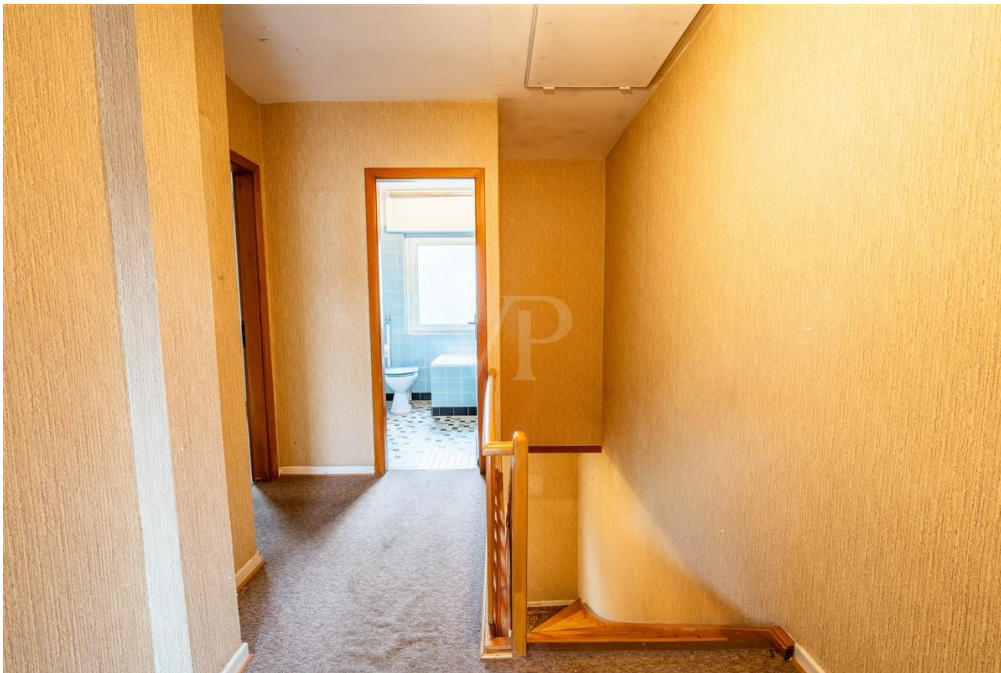
Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
VERKEHR
2024
KOBLENZ
IMMOBILIEN
MARKT

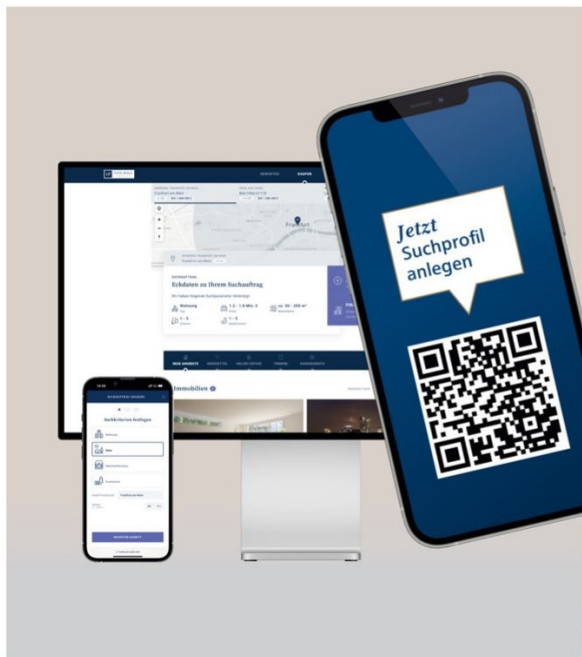
VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
ausgezeichnete
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
RECHTSANWALT
TOP-Makler Koblenz
★★★★★
ausgezeichnete
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

www.von-poll.com

Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Ein erster Eindruck

Dieses voll unterkellerte Reihenedhaus aus 1962 befindet sich in einer sehr ruhigen und gepflegten Wohnlage von Höhr-Grenzhausen.

Die Immobilie bietet drei Zimmer, darunter zwei individuell gestaltbare Schlafzimmer. Ein Badezimmer sorgt für den notwendigen Komfort. Darüber hinaus verfügt das Haus über zwei Balkon-/Terrassenbereiche, die zusätzliche Möglichkeiten für Entspannung im Freien bieten.

Weitere Details:

- Kunststofffenster, doppelverglast aus ca. 1996
- Gas- Zentralheizung aus ca. 1993
- Terrasse und Balkon
- Sichtgeschützter Garten
- Vollunterkellert
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Garage und Stellplatz davor
- Dacheindeckung aus Wellethernit

Ein Highlight der Immobilie ist, der sich an das Haus anschließende Gartenbereich. Dieser lädt, nach entsprechender Pflege, zur Gestaltung und Bepflanzung nach eigenen Vorstellungen ein und bietet Platz für vielfältige Aktivitätsmöglichkeiten.

Die Lage des Wohnhauses ist verkehrstechnisch vorteilhaft. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Umgebung zeigt sich familienfreundlich und bietet viele Vorteile des urbanen Lebens, ohne auf ein gewisses Maß an Ruhe verzichten zu müssen.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die bereit sind, in die Renovierung und Modernisierung eines Hauses zu investieren, um es nach eigenen Vorstellungen umzugestalten. Das Potenzial, dass in dieser Immobilie steckt, wird vor allem durch den zusätzlichen Außenbereich unterstrichen.

Mit einer kreativen Herangehensweise und handwerklicher Leidenschaft lässt sich dieses Reihenedhaus zu einem individuell gestalteten Lebensraum voller Möglichkeiten entwickeln.

Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Alles zum Standort

Mitten im Kannenbäckerland liegt Höhr-Grenzhausen. Die sympathische Stadt im vorderen Westerwald ist bekannt für ihre reizvolle Landschaft und ihre gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe von Rhein und Mosel.

Die Einkaufsmöglichkeiten der Stadt bieten alles, was zum täglichen Bedarf gehört. Die schulische Versorgung ist ausgezeichnet. So verfügt Höhr-Grenzhausen neben der Grundschule und Förderschule auch über eine Realschule Plus und ein Gymnasium. Ferner befindet sich in der Stadt ein Campus der Hochschule Koblenz, der auf den Fachbereich „Künstlerische Keramik“ spezialisiert ist und eine Fachoberschule Technik/Metall.

Objektnummer: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

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