

#### Höhr-Grenzhausen

# Reihenendhaus mit viel Potenzial in ruhiger Lage

Objektnummer: 24211054



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 340 m<sup>2</sup>



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



#### Auf einen Blick

Objektnummer	24211054
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	195.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	560.20 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	Н
Baujahr laut Energieausweis	1962























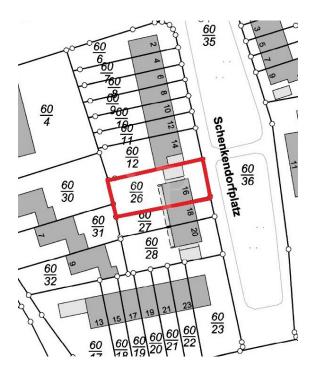






















## Die Immobilie



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!

> > www.vp-finance.de



#### Ein erster Eindruck

Dieses voll unterkellerte Reihenendhaus 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 Reihenendhaus zu einem individuell gestalteten Lebensraum voller Möglichkeiten entwickeln.



#### 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.



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 560.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



## 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