

Höhr-Grenzhausen

Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Höhr-Grenzhausen

Objektnummer: 26211024



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 301 m²

Objektnummer: 26211024 - 56203 Hör-Grenzhausen

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

Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Auf einen Blick

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Objektnummer | 26211024 |
| Wohnfläche | ca. 125 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 5 x Freiplatz |

| | |
|----------------------------------|--|
| Kaufpreis | 240.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |

Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart | Ofenheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 295.04 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 13.05.2036 | Energie-Effizienzklasse | H |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1980 |

Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



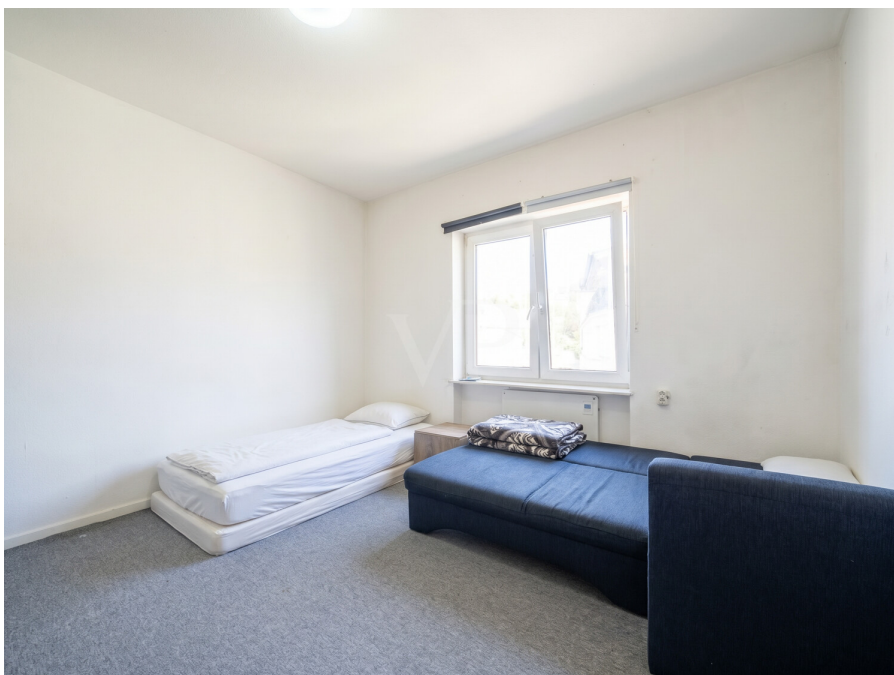
Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



VP 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 | www.von-poll.com

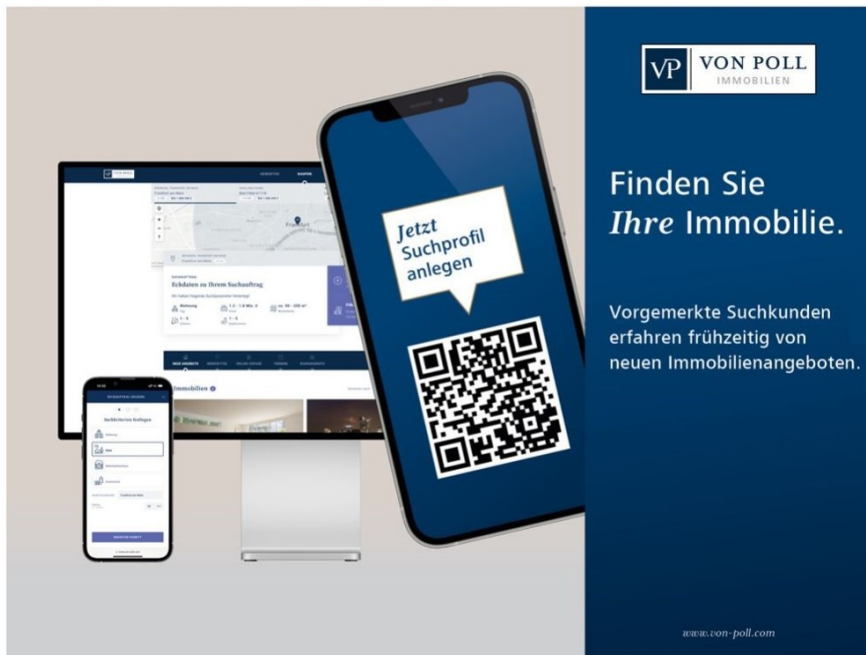
FOCUS
TOP
NATIONALER
ARBEITGEBER
2024
VERLEHREND VON
FOCUS-MAGAZIN
BIS 2024

VP
IMMOBILIEN
★★★★★
TOP-MARKT
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
★★★★★
TOP-MARKT
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
 - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
 - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGEBERN**
 - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
 - Premium-Partnerschaften
 - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
 - Besprechung Darlehensvertrag
 - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
 - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
 - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
 - Hausschutz-Brief
 - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



www.vp-finance.de

Objektnummer: 26211024 - 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: 26211024 - 56203 Hör-Grenzhausen

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900 befindet sich in zentraler Lage im direkten Stadtkern von Hör-Grenzhausen und bietet ein erhebliches Entwicklungspotential für Kapitalanleger und Investoren.

- derzeit befinden sich im Objekt zwei gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit.
- die beiden Wohnungen erzielen aktuell jeweils rund 450 € Kaltmiete monatlich, die Gewerbeeinheit rund 300 € Kaltmiete monatlich.
- die Wohnungen verfügen auf beiden Gebäudeseiten über zahlreiche Fenster und sind dadurch angenehm lichtdurchflutet
- die Bäder wurden in den 1990er Jahren renoviert, insgesamt befindet sich das gesamte Objekt jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- die Fenster wurden überwiegend 1995 ausgetauscht.
- im Dachgeschoss befinden sich zusätzlich drei weitere Zimmer (gesamt ca. 40 m²), die sich ideal zum Ausbau als Apartment oder als kleine Wohneinheit anbieten würden.
- ein vorhandener Anbau (ca. 25 m²) könnte ebenfalls als kleines Apartment oder alternativ als Lagerfläche vermietet und wirtschaftlich genutzt werden.
- auch im Außenbereich besteht weiteres Entwicklungspotential: Mindestens fünf freie Parkplätze im Hof könnten mit wenig Aufwand separat vermietet werden.

Besonders hervorzuheben ist das noch nicht ausgeschöpfte Potential des Hauses: Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bietet das Objekt die Möglichkeit, die Mieteinnahmen langfristig deutlich zu steigern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Insgesamt handelt es sich um ein solides Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage, das sich besonders für Investoren mit Blick auf Wertsteigerung und Entwicklungsmöglichkeiten interessant anbietet.

Objektnummer: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Alles zum Standort

Mitten im Kannenbäckerland, eingebettet in eine beruhigende Natur mit Wanderwegen und Waldgebieten, lässt es sich in Höhr-Grenzhausen entspannt leben. Die sympathische Stadt im vorderen Westerwald ist bekannt für ihre reizvolle Landschaft in Verbindung mit einer guten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe von Rhein und Mosel.

Die Einkaufsmöglichkeiten der Stadt bieten alles, was zum täglichen Bedarf gehört. Auch die örtliche Gastronomie und Hotellerie sorgt für hochwertigen Genuss.

Die schulische Versorgung ist ausgezeichnet. So verfügt Höhr-Grenzhausen neben der Grundschule und Förderschule auch über eine Realschule Plus und ein Gymnasium (G8 im Ganztage). Ferner befindet sich in der Stadt ein Campus der Hochschule Koblenz mit den Fachbereichen "Keramische Werkstoffe" und "Künstlerische Keramik" sowie eine Fachoberschule Technik/Metall.

Für Pendler besonders interessant ist die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 48 mit Anschluss an die A 3 und der ICE-Bahnhof in Montabaur. Der ICE bringt Sie bequem in ca. 30 Minuten von den Ballungszentren Frankfurt oder Köln nach Höhr-Grenzhausen. Koblenz erreichen Sie in ca. 15 Minuten über die Autobahn.

Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen bieten zudem viele Möglichkeiten für die private Freizeit.

Objektnummer: 26211024 - 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: 26211024 - 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