

Höhr-Grenzhausen

# End-of-terrace house with great potential in a quiet location

Property ID: 24211054



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 343 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## At a glance

Property ID	24211054	Purchase Price	195.000 EUR
Living Space	ca. 93 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 64 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Year of construction	1962		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	560.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.05.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## The property



Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## The property



Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## The property



Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## The property



Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## The property



Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## The property



**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](http://www.von-poll.com)

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALE  
ANWERTUNG  
2024  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
IMMOBILIEN  
MARKT FELD

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
wurde die VP  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
als  
BESTE  
IMMOBILIEN  
AGENTUR  
IN  
KOBLENZ  
AUSGEWÄHLT

**Capital**  
★★★★★  
Top-Makler Koblenz  
2022  
VON POLL IMMOBILIEN

Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## The property

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!

**Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## **A first impression**

**This fully-basemented end-of-terrace house, built in 1962, is located in a very quiet and well-maintained residential area of Höhr-Grenzhausen. The property offers three rooms, including two bedrooms that can be individually designed. A bathroom provides the necessary comfort. In addition, the house features two balconies/terraces, offering further opportunities for outdoor relaxation. Further details: - Double-glazed PVC windows (approx. 1996) - Gas central heating (approx. 1993) - Terrace and balcony - Private garden - Full basement - Washing machine connection in the basement - Garage and parking space in front - Corrugated asbestos cement roof. A highlight of the property is the adjoining garden. With proper care, this area invites you to design and plant it according to your own preferences and offers space for a variety of activities. The house is conveniently located. Shops for daily needs, schools, kindergartens, and public transport are all easily accessible. The neighborhood is family-friendly and offers many advantages of urban living without sacrificing a certain degree of peace and quiet. This property is particularly suitable for buyers who are prepared to invest in renovating and modernizing a house to transform it according to their own vision. The potential of this property is further enhanced by the additional outdoor space. With a creative approach and a passion for craftsmanship, this end-of-terrace house can be developed into a uniquely designed living space full of possibilities.**

**Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 560.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. 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.

**Property ID: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Bender**

---

**Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz**

**Tel.: +49 261 - 97 36 907 0**

**E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**