

Höhr-Grenzhausen

Detached house with a feel-good factor – quiet and conveniently located.

Property ID: 25211051



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107,58 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 291 m²

Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

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

Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

At a glance

Property ID	25211051
Living Space	ca. 107,58 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 123 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	31.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	239.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®



FOCUS
TOP
NATIONALER ARBEITGEBER
2024

VP
IMMOBILIEN
★★★★★

Capital
PRESTIGE
Top-Makler-Kunden
★★★★★

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP

VON POLL
FINANCE®

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

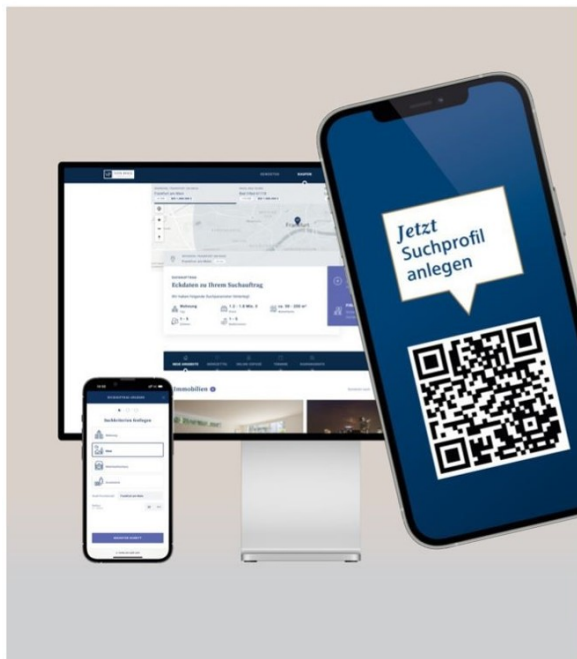
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung 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

Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

A first impression

This attractive detached house in Höhr-Grenzhausen is situated in a quiet and well-maintained neighborhood and impresses with its spacious layout and pleasant living environment. Features at a glance: - Large living area with sliding windows - Two bathrooms and a guest WC - Wood-burning stove - Separate kitchen - Two bedrooms upstairs - Two bathrooms and a guest WC - Well-maintained garden with a large terrace - Garage with parking space in front - Storage space in the spacious basement. The attic has been converted into living space and offers additional room for the whole family with two bedrooms and a bathroom.

Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

All about the location

Höhr-Grenzhausen liegt im Westerwald und überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie eine familienfreundliche Umgebung. Die Stadt ist direkt an die A48 angebunden und über das Dernbacher Dreieck schnell mit der A3 vernetzt. Der ICE-Bahnhof Montabaur ist nur ca. 11 km entfernt, sodass man Frankfurt oder Köln in kurzer Zeit erreicht. Vor Ort gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Köln/Bonn (ca. 1 h), Frankfurt am Main (ca. 1 h 15 min) und Frankfurt-Hahn (ca. 1 h). Damit bietet Höhr-Grenzhausen eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Property ID: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 239.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25211051 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com