

Höhr-Grenzhausen

Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Höhr-Grenzhausen

Property ID: 26211024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 240.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 301 m²

Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

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

Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

At a glance

Property ID	26211024	Purchase Price	240.000 EUR
Living Space	ca. 125 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	8		
Bedrooms	5		
Bathrooms	3		
Year of construction	1900		
Type of parking	5 x Outdoor parking space		

Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	295.04 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.05.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



Property ID: 26211024 - 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

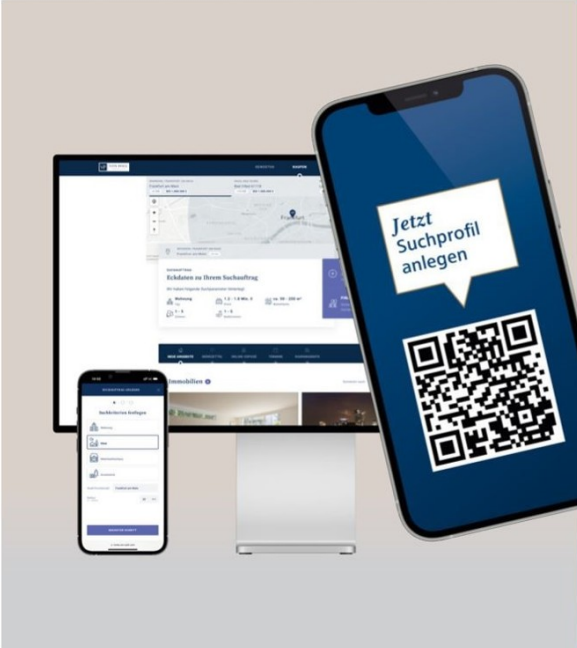
FOCUS
TOP
NATIONALER
ARBEITGEBER
2024

VP
IMMOBILIEN
★★★★★

Capital
★★★★★
Top Makler Koblenz
VON POLL IMMOBILIEN

Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

The property



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 BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - 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: 26211024 - 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: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

A first impression

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900 befindet sich in zentraler Lage im direkten Stadtkern von Höhr-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.

Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

All about the location

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.

Property ID: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Other information

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: 26211024 - 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