

Höhr-Grenzhausen

# Casa adosada con gran potencial en una zona tranquila.

Número de propiedad: 24211054



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

PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 343 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	24211054	Precio de compra	179.000 EUR
Superficie habitable	ca. 93 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 64 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1962	Características	Terraza, WC para invitados, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	560.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.05.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALES  
ANBIETERRANG  
2024  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
IMMOBILIEN

**VP**  
BESTE IMMOBILIENMÄKLER  
2022  
★★★★★  
IM FACH 568  
IMMOBILIENMÄKLER IN EUROPE  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
BESTE ANBIETER  
TOP-MÄKLER KOBLENZ  
★★★★★  
IMMOBILIEN  
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

Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



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](http://www.vp-finance.de)

**Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Una primera impresión

Esta casa adosada con sótano, construida en 1962, se encuentra en una zona residencial muy tranquila y bien cuidada de Höhr-Grenzhausen. La propiedad ofrece tres habitaciones, incluyendo dos dormitorios que se pueden personalizar. Un baño proporciona la comodidad necesaria. Además, la casa cuenta con dos balcones/terrazas, que ofrecen más oportunidades para relajarse al aire libre. Más detalles: - Ventanas de PVC con doble acristalamiento (aprox. 1996) - Calefacción central de gas (aprox. 1993) - Terraza y balcón - Jardín privado - Sótano completo - Conexión para lavadora en el sótano - Garaje y plaza de aparcamiento delante - Techo de fibrocemento ondulado. Un punto destacado de la propiedad es el jardín contiguo. Con el cuidado adecuado, esta zona invita a diseñarla y plantarla según sus preferencias y ofrece espacio para diversas actividades. La casa tiene una ubicación conveniente. Se puede acceder fácilmente a tiendas de artículos de primera necesidad, escuelas, guarderías y transporte público. El barrio es ideal para familias y ofrece muchas de las ventajas de la vida urbana sin sacrificar la tranquilidad. Esta propiedad es especialmente adecuada para compradores que estén dispuestos a invertir en la renovación y modernización de una casa para transformarla según su propia visión. El potencial de esta propiedad se ve reforzado por el espacio exterior adicional. Con un enfoque creativo y pasión por la artesanía, esta casa adosada puede convertirse en un espacio habitable de diseño único y lleno de posibilidades.

**Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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