

Höhr-Grenzhausen

## Casa unifamiliar con un ambiente agradable: tranquila y bien ubicada.

Número de propiedad: 25211051



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107,58 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 291 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25211051 - 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: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25211051
Superficie habitable	ca. 107,58 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 123 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	31.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	239.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP

VON POLL  
FINANCE®

### PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

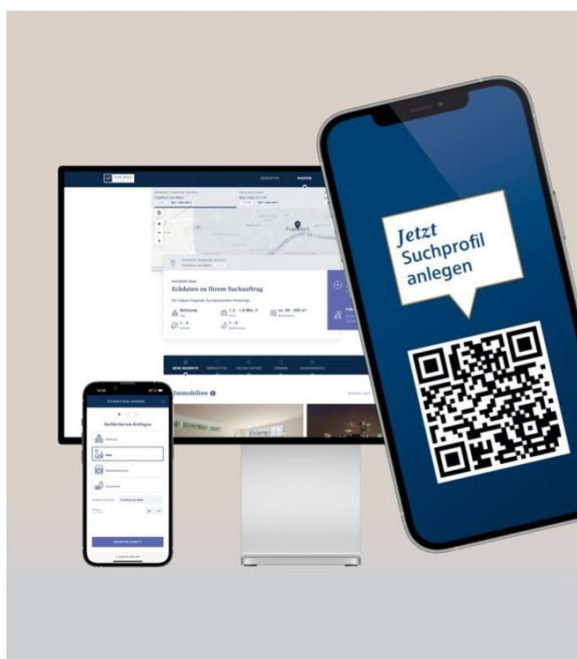
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose 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](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Una primera impresión

Esta atractiva casa unifamiliar en Höhr-Grenzhausen se encuentra en un barrio tranquilo y bien cuidado, y destaca por su amplia distribución y un agradable ambiente.

Características: - Amplio salón con ventanas correderas - Dos baños y un aseo - Estufa de leña - Cocina independiente - Dos dormitorios en la planta superior - Dos baños y un aseo - Jardín bien cuidado con una amplia terraza - Garaje con plaza de aparcamiento delante - Trastero en el espacioso sótano. El ático se ha convertido en vivienda y ofrece espacio adicional para toda la familia, con dos dormitorios y un baño.

Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 239.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)