

Höhr-Grenzhausen

# Maison mitoyenne en bout de rangée avec un grand potentiel dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 24211054



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

**PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup>** • **PIÈCES: 3** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 343 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24211054
Surface habitable	ca. 93 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	195.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 64 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>560.20 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>20.05.2035</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1962</b>

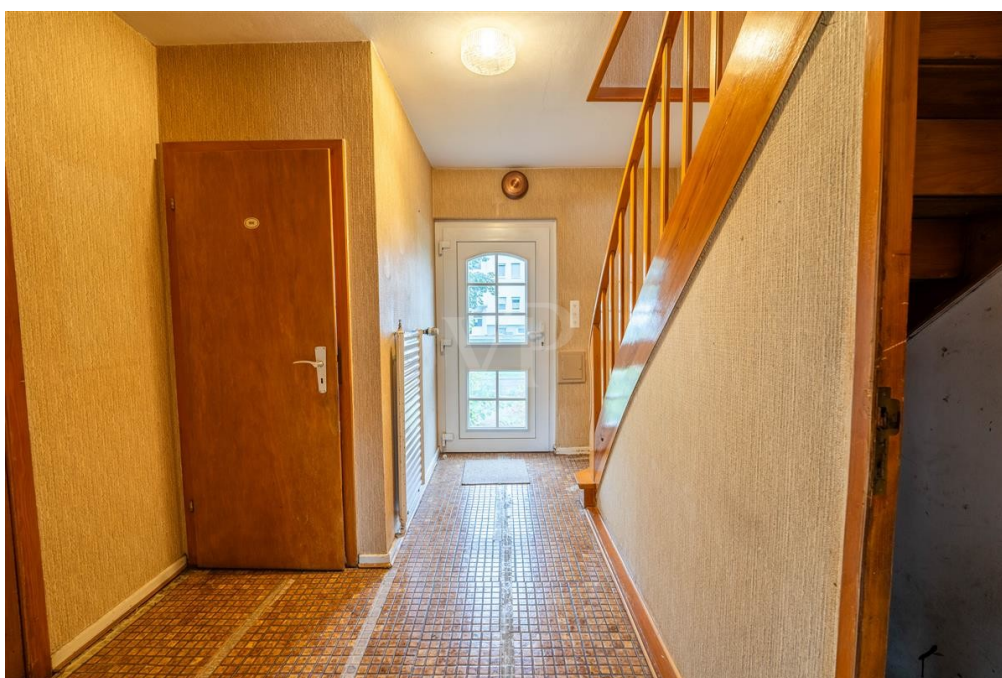
CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



**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**  
NATIONALES  
KONZEPT  
2024  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
wurde die VP  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ  
ausgezeichnet.

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Makler des  
Jahres 2023  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété

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!

**CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne en sous-sol, construite en 1962, se situe dans un quartier résidentiel très calme et bien entretenu de Höhr-Grenzhausen. Elle comprend trois pièces, dont deux chambres à aménager selon vos envies. Une salle de bains complète le confort moderne. De plus, deux balcons/terrasses offrent de magnifiques espaces de détente en plein air. Détails supplémentaires : fenêtres PVC double vitrage (env. 1996), chauffage central au gaz (env. 1993), terrasse et balcon, jardin privatif, sous-sol complet, raccordement pour lave-linge au sous-sol, garage et place de parking devant la maison, toiture en fibrociment. Le jardin attenant est un atout majeur. Avec un entretien approprié, cet espace invite à la création d'aménagements paysagers personnalisés et offre de nombreuses possibilités d'activités. La maison bénéficie d'une situation idéale : commerces, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles. Ce quartier, idéal pour les familles, offre de nombreux avantages de la vie urbaine tout en préservant un cadre paisible. Cette propriété conviendra particulièrement aux acheteurs prêts à investir dans sa rénovation et sa modernisation afin de la transformer selon leurs envies. Son potentiel est d'autant plus grand grâce à son espace extérieur. Avec un peu de créativité et un goût pour le travail bien fait, cette maison mitoyenne peut se métamorphoser en un espace de vie unique, riche en possibilités.

**CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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