

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. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 340 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	Prix d'achat	195.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande de tête
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon
Année de construction	1962		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	560.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.05.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

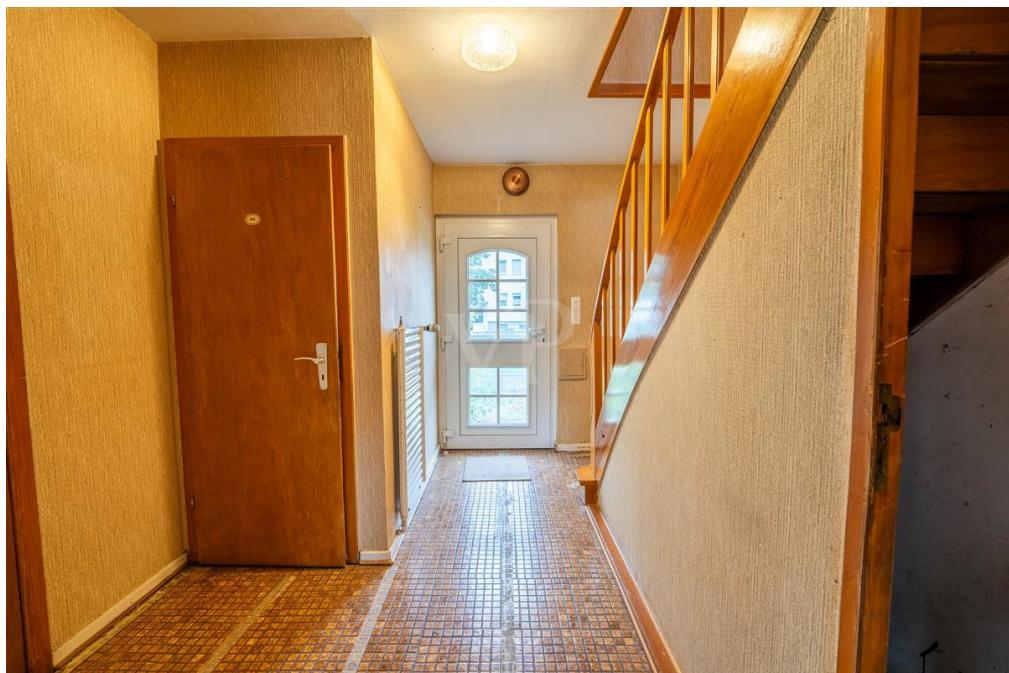
CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



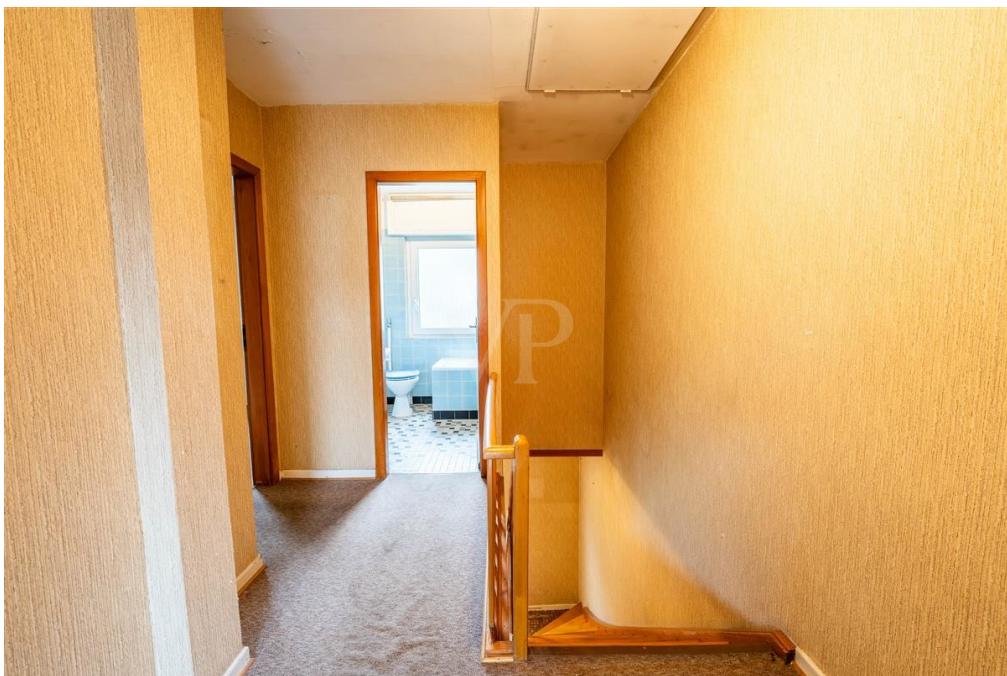
CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## 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



VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

FOCUS  
TOP  
NATIONALER  
MARKTFÜHRER  
2024  
VERSICHERUNG  
IMMOBILIEN  
BETRIEBSWIRTSCHAFT  
2024

Capital  
REAL ESTATE  
Focus  
Top-Makler Koblenz  
5  
Beste Immobilienmakler  
2024  
Von Poll Immobilien

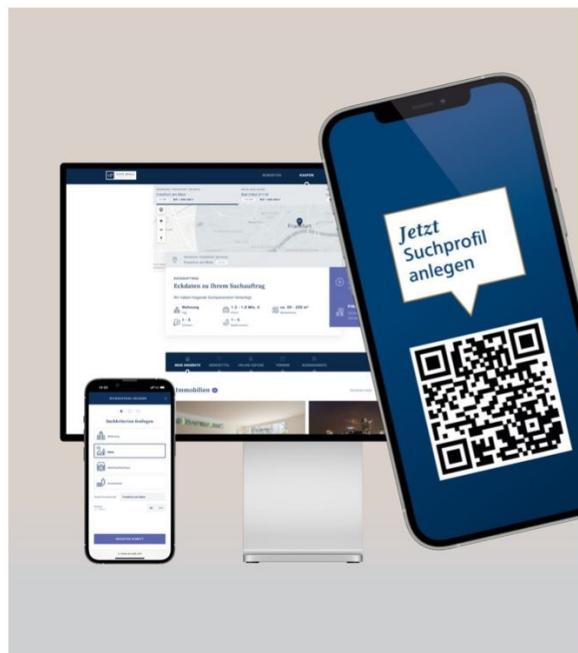
Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

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

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

CODE DU BIEN: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété

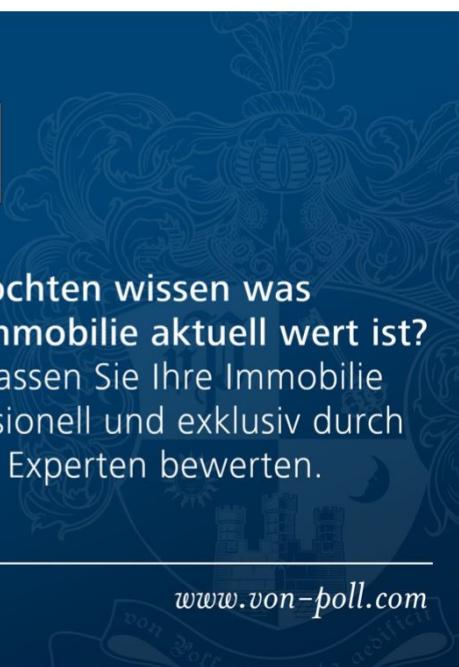


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkt 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



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!

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

**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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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)