

Höhr-Grenzhausen

# Maison individuelle où il fait bon vivre – calme et idéalement située.

CODE DU BIEN: 25211051



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107,58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 291 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25211051 - 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: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25211051
Surface habitable	ca. 107,58 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 123 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	239.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété





VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété

**VP VON POLL IMMOBILIEN®**

**FOCUS TOP**  
NATIONALER ARBEITGEBER  
2024

**VP**  
IMMOBILIEN  
★★★★★

**Capital**  
PRESTIGE  
Top-Makler-Kunden  
★★★★★  
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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL FINANCE®**

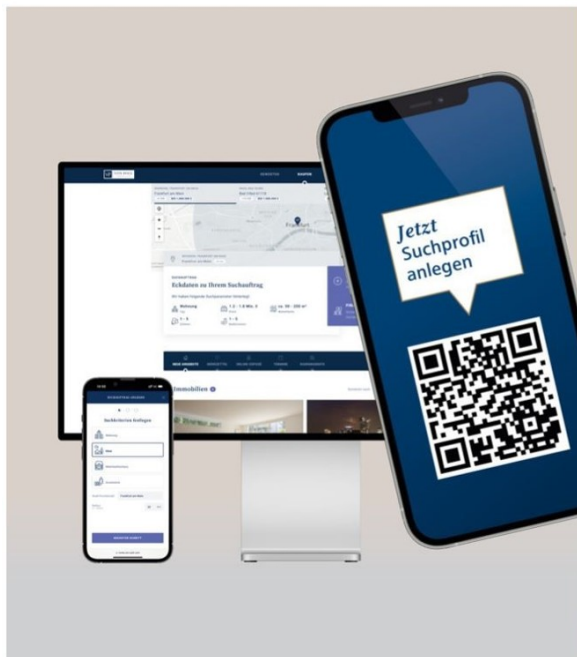
**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSCHEINUNG**
  - 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)

CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle à Höhr-Grenzhausen se situe dans un quartier calme et bien entretenu. Elle séduit par ses volumes généreux et son cadre de vie agréable. Ses atouts principaux : - Grand séjour avec baies vitrées - Deux salles de bains et un WC - Poêle à bois - Cuisine séparée - Deux chambres à l'étage - Deux salles de bains et un WC - Jardin bien entretenu avec une grande terrasse - Garage avec place de parking devant - Espace de rangement au sous-sol spacieux. Les combles aménagés offrent un espace de vie supplémentaire pour toute la famille, avec deux chambres et une salle de bains.

**CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25211051 - 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)