

**Höhr-Grenzhausen**

# Casa a schiera con grande potenziale in posizione tranquilla

**Codice oggetto: 24211054**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 343 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24211054
Superficie netta	ca. 93 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 64 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	560.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.05.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

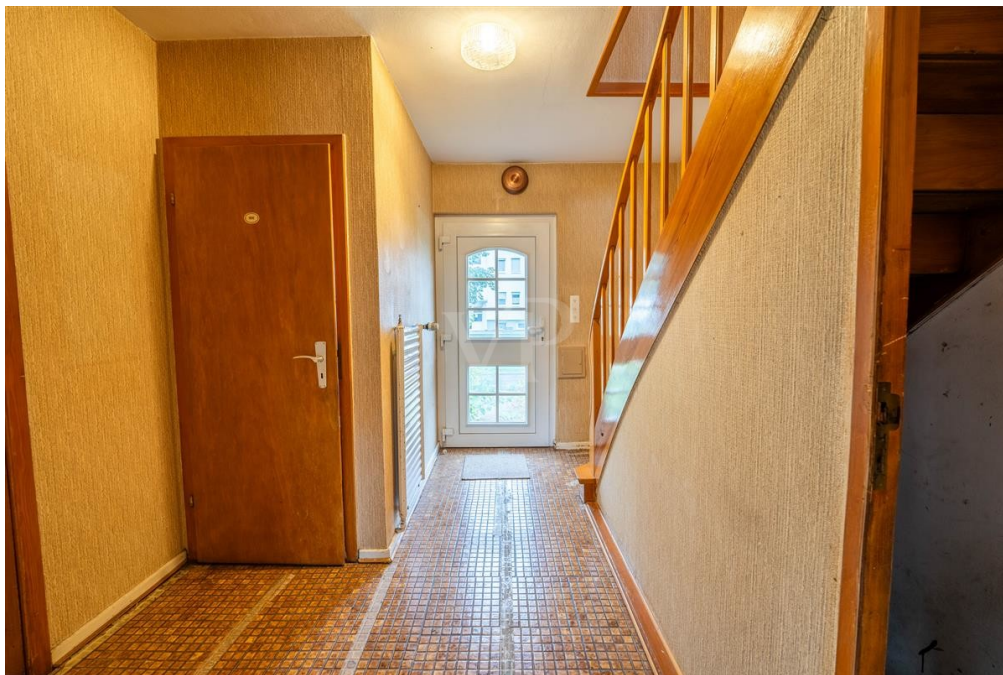
Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



**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**  
WALDRANG DER  
AKTIVITÄTEN  
**2024**

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2023  
★★★★★  
nach Kunden  
Teil 2023  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Hochwertig für  
von Poll Immobilien

Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà




**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)

**Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera completamente seminterrata, costruita nel 1962, si trova in una zona residenziale molto tranquilla e ben tenuta di Höhr-Grenzhausen. L'immobile offre tre locali, di cui due camere da letto, che possono essere arredati individualmente. Un bagno offre il comfort necessario. Inoltre, la casa dispone di due balconi/terrazze, che offrono ulteriori opportunità di relax all'aperto. Ulteriori dettagli: - Finestre in PVC con doppi vetri (circa 1996) - Riscaldamento centralizzato a gas (circa 1993) - Terrazza e balcone - Giardino privato - Cantina completa - Attacco per lavatrice in cantina - Garage e posto auto antistante - Tetto in cemento-amianto ondulato. Un punto forte della proprietà è il giardino adiacente. Con la dovuta cura, quest'area invita a progettarla e piantumarla secondo i propri gusti e offre spazio per una varietà di attività. La casa è situata in posizione comoda. Negozi per le necessità quotidiane, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Il quartiere è ideale per le famiglie e offre numerosi vantaggi della vita urbana, senza rinunciare a un certo grado di pace e tranquillità. Questa proprietà è particolarmente adatta agli acquirenti disposti a investire nella ristrutturazione e nell'ammodernamento di una casa per trasformarla secondo la propria visione. Il potenziale di questa proprietà è ulteriormente esaltato dall'ulteriore spazio esterno. Con un approccio creativo e la passione per l'artigianato, questa casa a schiera può essere trasformata in uno spazio abitativo dal design unico e ricco di possibilità.

**Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 24211054 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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