

Höhr-Grenzhausen

## Casa indipendente con un fattore benessere: tranquilla e in posizione comoda.

Codice oggetto: 25211051



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107,58 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 291 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

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

Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25211051
Superficie netta	ca. 107,58 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 123 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	31.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	239.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà





VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà

**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®**

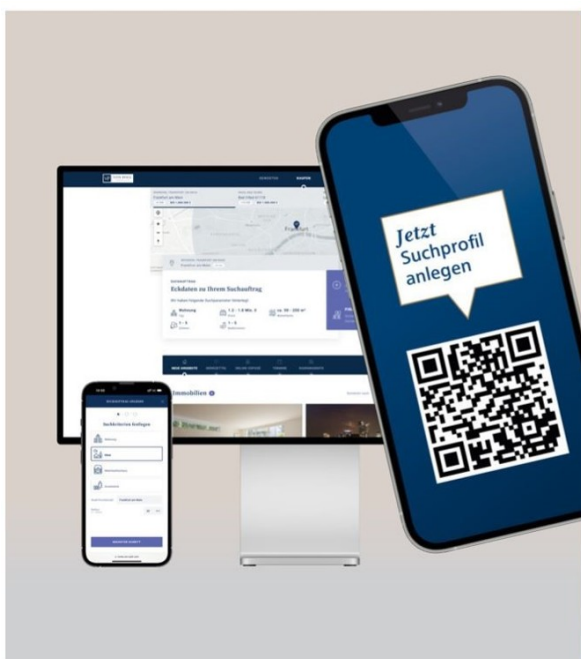
**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE 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)

Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Una prima impressione

Questa graziosa casa indipendente a Höhr-Grenzhausen è situata in un quartiere tranquillo e ben curato e colpisce per la sua disposizione spaziosa e il piacevole ambiente abitativo. Caratteristiche in sintesi: - Ampia zona giorno con finestre scorrevoli - Due bagni e un WC per gli ospiti - Stufa a legna - Cucina separata - Due camere da letto al piano superiore - Due bagni e un WC per gli ospiti - Giardino ben curato con ampia terrazza - Garage con posto auto antistante - Ripostiglio nell'ampio seminterrato. La mansarda è stata trasformata in spazio abitabile e offre ulteriore spazio per tutta la famiglia con due camere da letto e un bagno.

**Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25211051 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25211051 - 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)