

Höhr-Grenzhausen

# Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Höhr-Grenzhausen

Codice oggetto: 26211024



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

PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 301 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

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

**Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26211024
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	240.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione

**Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a stufa</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>295.04 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1980</b>

Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà



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)

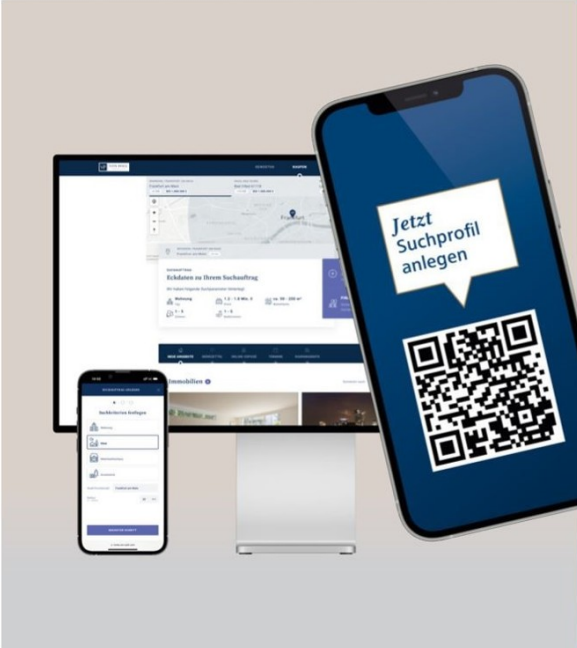
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2024

VP  
IMMOBILIEN  
★★★★★

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
VON POLL IMMOBILIEN

Codice oggetto: 26211024 - 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)

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
  - 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 DARLEHENSGBERN**
  - 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: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## La proprietà

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!

**Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## Una prima impressione

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900 befindet sich in zentraler Lage im direkten Stadtkern von Höhr-Grenzhausen und bietet ein erhebliches Entwicklungspotential für Kapitalanleger und Investoren.

- derzeit befinden sich im Objekt zwei gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit.
- die beiden Wohnungen erzielen aktuell jeweils rund 450 € Kaltmiete monatlich, die Gewerbeeinheit rund 300 € Kaltmiete monatlich.
- die Wohnungen verfügen auf beiden Gebäudeseiten über zahlreiche Fenster und sind dadurch angenehm lichtdurchflutet
- die Bäder wurden in den 1990er Jahren renoviert, insgesamt befindet sich das gesamte Objekt jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- die Fenster wurden überwiegend 1995 ausgetauscht.
- im Dachgeschoss befinden sich zusätzlich drei weitere Zimmer (gesamt ca. 40 m<sup>2</sup>), die sich ideal zum Ausbau als Apartment oder als kleine Wohneinheit anbieten würden.
- ein vorhandener Anbau (ca. 25 m<sup>2</sup>) könnte ebenfalls als kleines Apartment oder alternativ als Lagerfläche vermietet und wirtschaftlich genutzt werden.
- auch im Außenbereich besteht weiteres Entwicklungspotential: Mindestens fünf freie Parkplätze im Hof könnten mit wenig Aufwand separat vermietet werden.

Besonders hervorzuheben ist das noch nicht ausgeschöpfte Potential des Hauses: Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bietet das Objekt die Möglichkeit, die Mieteinnahmen langfristig deutlich zu steigern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Insgesamt handelt es sich um ein solides Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage, das sich besonders für Investoren mit Blick auf Wertsteigerung und Entwicklungsmöglichkeiten interessant anbietet.

**Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## **Tutto sulla posizione**

Mitten im Kannenbäckerland, eingebettet in eine beruhigende Natur mit Wanderwegen und Waldgebieten, lässt es sich in Höhr-Grenzhausen entspannt leben. Die sympathische Stadt im vorderen Westerwald ist bekannt für ihre reizvolle Landschaft in Verbindung mit einer guten Infrastruktur in unmittelbarer Nähe von Rhein und Mosel.

Die Einkaufsmöglichkeiten der Stadt bieten alles, was zum täglichen Bedarf gehört. Auch die örtliche Gastronomie und Hotellerie sorgt für hochwertigen Genuss.

Die schulische Versorgung ist ausgezeichnet. So verfügt Höhr-Grenzhausen neben der Grundschule und Förderschule auch über eine Realschule Plus und ein Gymnasium (G8 im Ganztage). Ferner befindet sich in der Stadt ein Campus der Hochschule Koblenz mit den Fachbereichen "Keramische Werkstoffe" und "Künstlerische Keramik" sowie eine Fachoberschule Technik/Metall.

Für Pendler besonders interessant ist die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 48 mit Anschluss an die A 3 und der ICE-Bahnhof in Montabaur. Der ICE bringt Sie bequem in ca. 30 Minuten von den Ballungszentren Frankfurt oder Köln nach Höhr-Grenzhausen. Koblenz erreichen Sie in ca. 15 Minuten über die Autobahn.

Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen bieten zudem viele Möglichkeiten für die private Freizeit.

**Codice oggetto: 26211024 - 56203 Höhr-Grenzhausen**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26211024 - 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)**