

Höhr-Grenzhausen

Denkmalgeschützte Jugendstilvilla in Höhr-Grenzhausen mit Blicklage und Garagen

Objektnummer: 25014054



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.040 m²

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25014054
Wohnfläche	ca. 285 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1905
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISVEREIN
2024
11.000.000 € Umsatz
2023
1.000.000 € Umsatz
2022

VP
Beste Immobilienmakler
2022
5 Sterne

Capital
RECHTSANWALT
TOP Makler Koblenz
5 Sterne
2023
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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



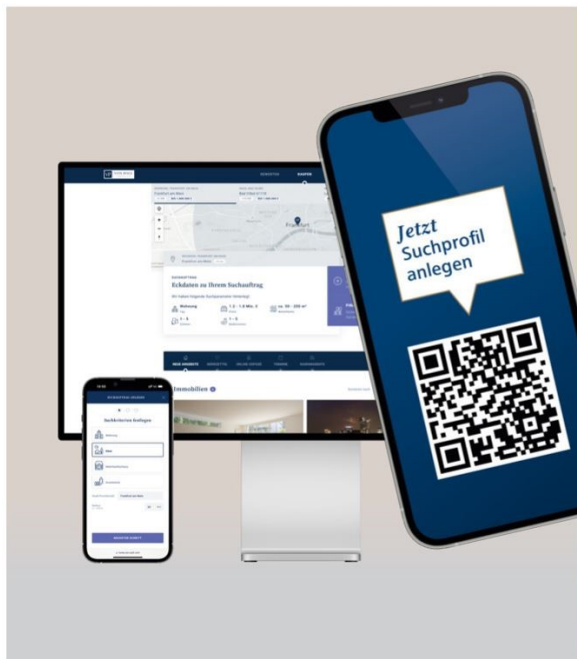
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

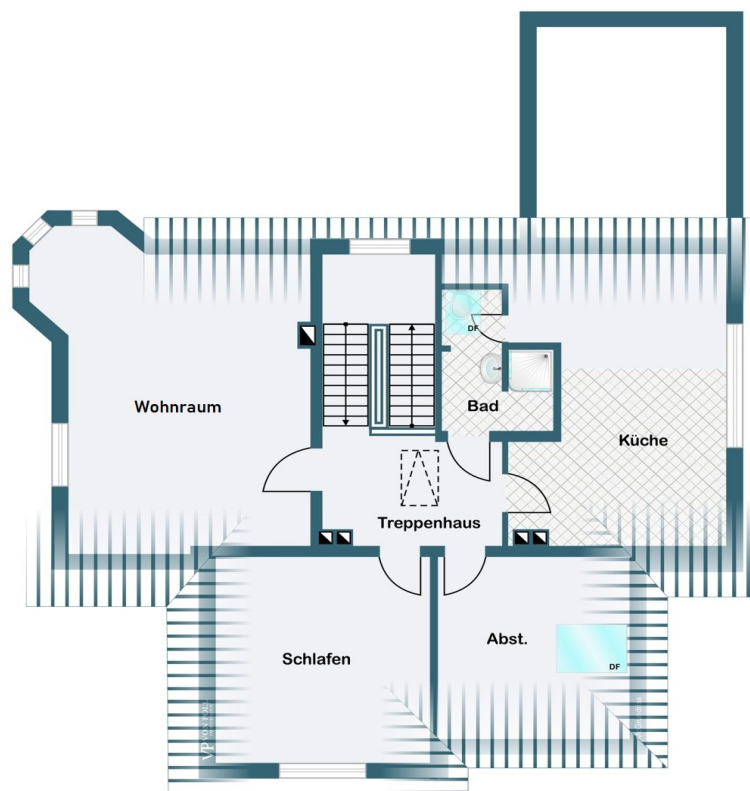
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSCHEINIGUNG**
 - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
 - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
 - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
 - Kostenlose Wertermittlung 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

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Stadtvilla mit Blicklage befindet sich auf einem ca. 684 m² großen Grundstück mit einem zusätzlichen Baugrundstück von ca. 360 m², in zentraler, aber dennoch verkehrsberuhigter Lage von Höhr-Grenzhausen.

Das Anwesen wurde 1905 errichtet, 1920 erweitert und steht unter Denkmalschutz.

Die Wohnfläche beträgt über drei Etagen ca. 285 m² und kann ggf. als Ein- bis Dreiparteienhaus genutzt werden. Das Anwesen ist komplett unterkellert und bietet zusätzliche Nutzflächen.

Die stilvollen Elemente des Hauses und die ansprechende Architektur in guter Lage lohnen für eine nicht unerhebliche Renovierung und Modernisierung. Die Fenster wurden bereits mit einer Doppelverglasung ausgestattet und in Teilen auch mit neuen Holzfenstern versehen.

Des Weiteren verfügt die Jugendstilvilla über ein gemütliches Erkertürmchen mit aufwendigen Stuckarbeiten und einen Balkon, der einen herrlichen Blick in die Ferne bietet, sowie einen sonnenverwöhnten Garten mit Terrasse. Der Eingangsbereich ist mit einer

überdachten Veranda geschützt und im Erdgeschoß befindet sich ein erhaltungswerter Terrazzoboden. Ein Gartenhäuschen mit Stromanschluss und ein im Bau befindlicher Glasfaseranschluß rüstet das Haus für die digitale Zukunft.

Das separate Doppelgaragenhaus sowie die gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur runden dieses seltene Angebot unserer Region ab.

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Alles zum Standort

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. Sehr gute Hotels mit Fitness- u. Dayspa (Heinz und Zugbrücke) und viele Freizeitgestaltungen (Vereine, Karneval, Jugendtreff etc.) sowie die neuen Westerwald-Arkaden machen den Ort für Familien sehr attraktiv.

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, der auf den Fachbereich „Künstlerische Keramik“ spezialisiert ist und eine Fachoberschule Technik/Metall.

Für Klienten 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 Klienten bequem in ca. 30 Minuten von den Ballungszentren Frankfurt oder Köln nach Höhr-Grenzhausen. Koblenz erreichen Sie in ca. 15 Minuten über die Autobahn.

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Objektnummer: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com