

Höhr-Grenzhausen

# Denkmalgeschützte Jugendstilvilla in Höhr-Grenzhausen mit Blicklage und Garagen

????????? ??????????: 25014054



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 285 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.040 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ?????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ??? ??????

|                    |            |              |                       |
|--------------------|------------|--------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25014054   | ????? ?????? | 649.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 285 m² | ???????????  | Käuferprovision       |
| ?????????          | 9          |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 5          |              | MwSt.) des            |
| ??????????         |            |              | beurkundeten          |
|                    |            |              | Kaufpreises           |
| ?????????          | 3          | ?????????    | ???????               |
| ????? ???????????? | 1905       | ???????????  |                       |
| ????? ???????????? | 2 x ?????? | ???????      | WC ???????????,       |
|                    |            |              | ?????, ??????????     |

??????? ?????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

????????????? ???????????

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ??????????        | ?????????? ?????????? |
| ??????????        |                       |
| ????? ??????????? | ?????                 |

???????? ?????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ???????





???????? ?????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ????????



???????? ??????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ????????





???????? ??: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ???????



??????? ?????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ????????



??????? ?????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ????????







VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ??: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ???????



**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 VERKÄUFER  
2024  
11.000.000 € Umsatz  
1.000.000 € Nettoumsatz  
1.000.000 € Nettoumsatz

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

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

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!



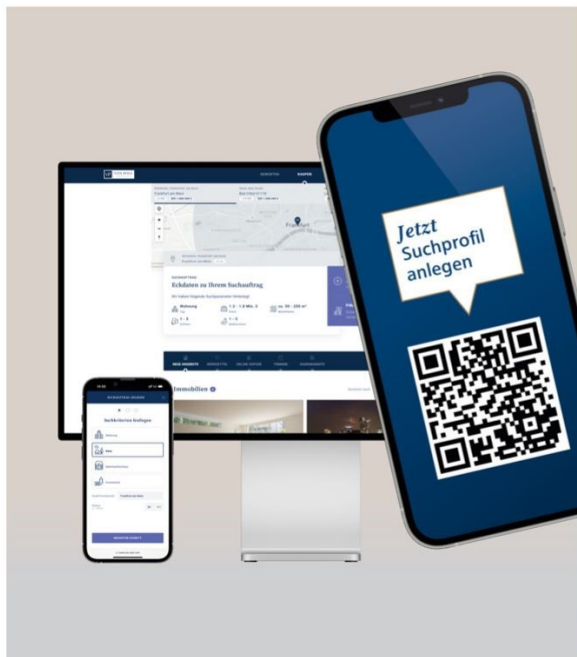
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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



???????? ?????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

?? ?????????



**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

**VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

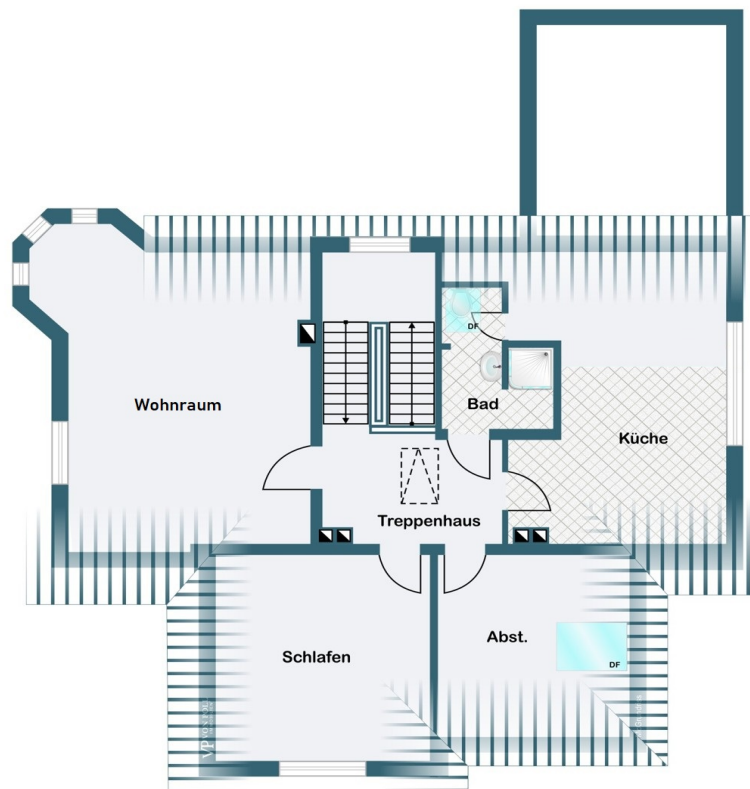
- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTBSCHNEIDUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose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

????????? ??????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

????????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

## ??? ?????? ???????????

Diese repräsentative Stadtvilla mit Blicklage befindet sich auf einem ca. 684 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem zusätzlichen Baugrundstück von ca. 360 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

????? ?????????????

**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.

???????? ??????????: 25014054 - 56203 Höhr-Grenzhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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