



Objekt 06-24-010

## Höhr-Grenzhausen: Leben und Arbeiten in herrlich ruhiger Lage mit traumhaftem Grundstück

<b>Baujahr ca.</b>	1962 /1992
<b>Grundstück ca.</b>	1700 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	144 m <sup>2</sup> / 136 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6 / 4
<b>Energieausweis</b>	Bereits beantragt!



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Besondere Immobilie
<b>Baujahr</b>	ca. 1992
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2022
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	8
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	7
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 280 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1700 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	4
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**535.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57% Erfolgshonorar inkl. 19% MwSt.

---

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Keine Angabe
<b>Energieausweistyp</b>	ist beantragt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Keine Angabe

---

## Adresse

56203 Höhr-Grenzhausen



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Die Gelegenheit für all jene die mit zwei Familien zusammen und doch getrennt wohnen möchten. Veräußert werden zwei Einfamilienhäuser auf einem herrlichen Grundstück und tollem Gartenbereich.

\*\*\*Wirtschaftlich jedoch getrennt \*\*\*

Haus 1 wurde 1962 in Massivbauweise (Bungalow) teilunterkellert erstellt. Die Fassade ist mit Glattputz versehen und gestrichen. Es verfügt über 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen Räumen.

Im Erdgeschoss befinden sich Diele, Bad, Gäste-WC, Wohnküche, Gästezimmer, Schlafzimmer, Wohn/Esszimmer mit Zugang auf den Freisitz und in den Garten. Diese Etage ist barrierefrei. Über eine Betontreppe, gelangt man in den Kellerbereich, wo sich diverse Kellerräume befinden. Die Immobilie befindet sich in einem altersgerechten Zustand, muss jedoch renoviert werden.

Haus 2 wurde im Jahr 1992 in Massivbauweise an das bestehende Objekt errichtet, mit Glattputz versehen und gestrichen. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, hier stehen Ihnen 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu Verfügung, welche sich über zwei Etage erstrecken. Auf der ersten Etage befindet sich eine Diele, Garderobe, Gäste-WC, Wohnzimmer, und Esszimmer jeweils mit Zugang auf den Freisitz und die Küche mit kl. Speisekammer. Über eine mit Granit belegte Betontreppe, gelangt man ins Obergeschoss. Hier befindet sich Flurbereich, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer beide mit Zugang auf den Balkon, Bad und Hauswirtschaftsraum.

Das Haus verfügt über eine sehr durchdachte Raumaufteilung.

Außerdem befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage mit elektrischem Gartentor und sep. Werkraum.

## Ausstattung

### Haus 1:

Das Dach ist ein Flachdach und wurde mit Bitumenschweißbahnen verkleidet. Die Bodenplatte und Geschosdecke sind jeweils aus Beton gegossen. Die Böden sind mit Fliesen und hochwertigem Parkett belegt. Die Eingangstür ist eine massive Holztür. Die Zimmertüren und Zargen sind aus Holz. Die Fenster sind Einmalglas Holzfenster mit Rollläden. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Ölzentralheizung von '2022, die auch für die Erwärmung des Brauchwassers sorgt.

### Haus 2:

Das Dach ist ein Pfettendach, es wurde mit Bitumenschindeln beschlagen. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat, Parkett und Teppich belegt. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung von '2019, welche auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Die Fenster des Hauses sind isolier verglaste Kunststofffenster mit Rollläden. Die Räume sind hell und geräumig. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Grundstück ist komplett erschlossen und bezahlt.

---

## Lage

Höhr-Grenzhausen ist eine Stadt im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie ist ein Mittelpunkt der keramischen Industrie im Kannenbäckerland mit der Fachhochschule für Keramik oder Schule für Keramische Gestaltung, daher auch der Beiname Kannenbäckerstadt. Die Stadt gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde an, deren Sitz sie auch ist. Höhr-Grenzhausen ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Einmal im Jahr (Juni) findet in Höhr-Grenzhausen einer der größten Keramikmärkte in Deutschland statt. Der Verband der Feuerfest-Industrie e. V. wird von Bonn in einen Neubau nahe der Fachhochschule in Höhr-Grenzhausen ziehen. Weiterhin sind in Höhr-Grenzhausen die RASTAL GmbH & Co. KG (450 Beschäftigte in Höhr-Grenzhausen) und die SAHM GmbH & Co. KG (ca. 500 Mitarbeiter im Stammwerk in Höhr-Grenzhausen) ansässig. Beide Unternehmen sind als Hersteller dekorierter Trinkgefäße, vor allem Biergläser, tätig. Außerdem ist in Höhr-Grenzhausen das Softwareunternehmen IBS mit 175 Mitarbeitern am Standort ansässig. Weiterhin im Stadtteil Höhr ansässig ist der Verlag Linus Wittich. Höhr-Grenzhausen verfügt mit der Goethe-Schule über eine Grundschule. Darüber hinaus gibt es ein Schulzentrum mit der Ernst-Barlach-Realschule plus und dem Gymnasium im Kannenbäckerland. Außerdem gibt es eine Fachschule für Keramiktechnik und Keramikgestaltung. Es befindet sich ebenfalls eine Berufsschule der BBS Montabaur im Bereich Keramik dort. Die Schillerschule ist eine Förderschule für Kinder mit Lernbehinderung.



## Haus 2



**Garten mit Terrasse**



## Küche Haus 2



**Esszimmer mit Küche Hs2**



## Wohnzimmer Haus 2



## Diele Haus 2



## Wohnzimmer Haus 1



## Badezimmer

---

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

☎ 0611/364-86970

✉ 02663/919644

✉ westerwald@naspaimmobilien.de

---

## Sonstige Angaben

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Stadtrandlage. Das Grundstück ist voll erschlossen und eingefriedet. Ein Kleinod-welches seines Gleichen sucht.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gartenteich mit Bachlauf, sowie ein Gartenhaus, welches zum Verweilen einlädt.

Ein Energieausweis ist beantragt und wird bei der ersten Besichtigung vorgelegt.

Das Expose wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse !

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an !

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457, Westerburg  
Tel.: 0611/364-86970 | Fax: 02663/919644 | E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457 Westerburg, Telefon: 0611/364-86970, Fax: 02663/919644, E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457 Westerburg, Telefon: 0611/364-86970, Fax: 02663/919644, E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:  
1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;  
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde