WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
Geschäftsführer Tobias Brauße
Neustrasse 5, DE-56235 Ransbach-Baumbach, Deutschland

"Verkauft" - 2 FH mit Garten in guter Lage

Zweifamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	108
Adresse:	DE-56244 Helferskirchen Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Preis verhandelbar:	geringfügig
Courtage / Provision:	Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient und fällig bei Vertragsabschluss, zu zahlen.
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 290 m²
Anzahl Wohneinheiten:	2
Zimmerzahl:	10
Anzahl Wohnzimmer:	2
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	6
Balkonfläche:	ca. 20 m²
Anzahl Terrassen:	2
Grundstücksfläche:	ca. 911 m²
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Carport, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Holz, Öl
Bodenbelag:	Fertigparkett, Fliesen, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster

weitere Räume:	Heizraum
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Technik:	Kabel-TV
Verglasung:	Wärmeschutz, doppelt verglast
möbliert:	nein
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Türen (außen):	Glasfüllung, Holz
Türen (innen):	Furnier
Baumbestand:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1940
Zustandsart:	gepflegt
Sanierungsjahr:	1998

1.6. Umfeld

Gebiet:	Dorfzentrum
Höhenmeter (über NN):	ca. 330 m
Distanz zum Bus:	ca. 200 m
Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):	ca. 7 m
Distanz zur Autobahn:	ca. 5 km
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 200 m
Distanz zur Grundschule:	ca. 3 km
Distanz zur Gesamtschule:	ca. 7 km
Distanz zur Realschule:	ca. 7 km
Distanz zum Gymnasium:	ca. 6 km
Distanz zum Wandergebiet:	ca. 500 m
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 200 m

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite, Garten, Sonstiges, Wohnen
Haustiere:	ja
denkmalgeschützt:	nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	G
erstellt am:	29.04.2020
gültig bis:	28.04.2030
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 237,8 kWh/(m²a)

1.9. Beschreibung im Detail

Dieser im Jahre 1940 erbaute und 1998 sanierte „WohnFühlOrt“ erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ca. 290 m² Gesamtwohnfläche. Das Zwei-Familienhaus wurde in Massivbauweise errichtet.

Über eine kleine Eingangstreppe gelangen Sie in das Erdgeschoss. Diese Wohnung bietet ca. 130m² mit 3-ZKB. Das erste Zimmer welches Sie betreten ist eine von der Größe her ansprechende, helle gemütliche Küche. Es bietet genügend Stellfläche für eine Anbauküche sowie eine Esszimmerkombination. Angrenzend liegt das geräumige, sehr große Wohnzimmer mit einem Kaminofen sowie direktem Zugang zur großzügigen Terrasse bzw. zum weitläufigen Garten. Vom angrenzenden Flur aus kommen Sie in weitere zwei Zimmer der Wohnung. Diese können zum Schlafen, als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Das angrenzende, hell geflieste Badezimmer mit hellen Fenster verfügt über eine Eckbadewanne, eine Duschkabine sowie einem Waschbecken.

Vom Eingangsflur aus erreichen Sie die obere Wohnung über eine gepflegte, schöne Holztreppe. Das Dachgeschoss bietet ca. 160m² und besteht aus 6-ZKB.

Hier erwartet Sie zunächst ein Flur von dem aus Sie die meisten Zimmer erreichen. Zur rechten Seite befinden sich zwei, fast gleichgroße, schöne und helle Kinder,-Schlafzimmer. Geradeaus erstreckt sich ein wunderschönes, großes Wohnzimmer mit einem großen, gemütlichen Kamin. Die Dachterrasse bietet genügend Privatsphäre und lädt zum entspannten Verweilen ein.

Angrenzend zum Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster.

Dem Flur folgend nach links befindet sich ein weiteres Bad mit WC sowie ein kleines Zimmer, welches im Moment als Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Die sehr große angrenzende Küche mit hellem Lichteinfall lässt keine Wünsche offen und bietet großzügige Stellflächen.

Ein kleiner Spitzdachboden lässt sich als Stauraum nutzen.

Der wunderschöne Garten ist durch die umliegend gepflanzten Hecken sehr gut geschützt. Eine schöne, gemütliche Gartenhütte bietet verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Im hinteren Teil des Gartens haben Sie einen direkten Zugang zur Garage und zum Partyraum. Die Garage selbst besteht aus Bruchstein, ist sehr großzügig und bietet viel Stauraum. Stellplätze sowie ein Carport sind vorhanden.

1.10. Beschreibung der Lage

Dieser „WohnFühlOrt“ liegt in Helferskirchen, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wirges an, ein Lufterholungsort eingebettet in Nadel- und Laubwäldern. Ihre Versorgung wird durch die umliegenden Bäckereien, Gasthäuser und Lebensmittelmärkte gewährleistet. Die nächsten Ärzte, Krankenhäuser und Apotheken befinden sich nur wenige Autominuten entfernt in Wirges (7km), Selters (6km) und Siershahn (4,5 km).

Eine moderne Kindertagesstätte (U 3 Plätze) im Ort steht für die Betreuung der Kinder zur Verfügung. Die nächsten Schulen befinden sich in Montabaur, Wirges und Dierdorf.

Für die Freizeitgestaltung halten unter anderem die Sport- und Kulturtreibende Vereine ein breites Angebot bereit.

Der nächste Autobahnanschluss (A3) liegt in Mogendorf (5 km). Für Berufspendler als ideal, erweist sich der ICE-Bahnhof in Montabaur (12km).

1.11. Weitere Informationen

Das Immobilienangebot wurde nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

2. Galerie



Teilansicht 4

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
Adresse:	Neustrasse 5 DE-56235 Ransbach-Baumbach Deutschland / Rheinlandpfalz
Aufsichtsbehörde:	VG Ransbach-Baumbach
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-Baumbach Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlossstr. 2, 56068 Koblenz
Handelsregister:	Amtsgericht Montabaur HRB 28137
USt-IdNr:	DE348485180
Vertretungsberechtigter:	Tobias Brauße
Webseite:	wfo-immobilienwelt.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Geschäftsführer Tobias Brauße
Telefon:	02623-8976400
Fax:	02623-8976406
E-Mail:	info@wfo-immobilienwelt.de

4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Immobilienangaben:

Die Immobilienangebote wurden nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt.

Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

Rechtsinformationen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt hält sich beim Umgang mit Kundeninformationen strikt an die Regeln des Datenschutzes. Wir behandeln die Informationen, die Sie WohnFühlOrte Immobilienwelt zur Verfügung stellen, streng vertraulich. WohnFühlOrte Immobilienwelt gibt Kundeninformationen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Kunden an Dritte weiter.

Für vollständige Details lesen Sie bitte die folgenden Richtlinien:

Nutzungsbedingungen:

Willkommen auf der WohnFühlOrte Immobilienwelt Website ("Website"). Durch das Zugreifen auf diese Website erklären Sie sich mit den unten stehenden allgemeinen Bedingungen ("Bedingungen") einverstanden. Bitte verwenden Sie diese Website nicht, wenn Sie nicht allen Bedingungen zustimmen. WohnFühlOrte Immobilienwelt kann die Bedingungen in angemessenen Abständen durch das Aktualisieren dieser Webseite ändern oder überarbeiten. Ihre weitere Nutzung unserer Website nach einer solchen Modifizierung gilt als Ihrerseitige Annahme und Einverständniserklärung mit den veränderten Bedingungen. Falls Sie eine dieser Änderungen nicht anerkennen können, müssen Sie die Nutzung unserer Website einstellen.

Datenschutz:

Zu unseren Grundsätzen gehört es, die Privatsphäre der Personen, die diese Seite besuchen oder uns ihre Meinung mitteilen, zu respektieren. Unsere Datenschutzbestimmungen ("Datenschutzbestimmungen"), die Sie unten einsehen können, sind hiermit durch Bezugnahme eingeschlossen. Mit der Annahme dieser Bedingungen erklären Sie sich ausdrücklich mit der Verwendung und Veröffentlichung Ihrer persönlich identifizierbaren und sonstigen Informationen einverstanden, wie in den Datenschutzbestimmungen beschrieben.

Personenbezogene Daten: Wir erheben die von Ihnen eingegebenen Daten zur Ausführung Ihrer Anfrage oder Ihres Auftrags. Die erhobenen Daten verwenden wir zur Bearbeitung Ihres Auftrags. Wir erlauben uns, Sie über weitere eigene Angebote anhand dieser Daten zu informieren. Ihre Angaben werden nicht verkauft oder unbefugt an Dritte weitergegeben. Sie können jederzeit der Nutzung Ihrer Daten zu folgender Adresse widersprechen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt

Inhaber Charles Mills

Neustr. 5

56235 Ransbach-Baumbach

Tel.: 02623-8976400

Fax: 02623-8976406

Email: info@wfo-immobilienwelt.de

Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-Baumbach

Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlossstr. 2, 56068 Koblenz

Unternehmensform “Einzelunternehmung”

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Charles Mills (Anschrift siehe oben)