

# "RESERVIERT" -EFH / 2FH in guter Lage mit schönem Garten

Doppelhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 156  
Adresse: DE-56244 Helferskirchen  
Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis: 189.000,00 EUR  
Preis verhandelbar: ja  
Courtage / Provision: Für den Nachweis der  
Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber  
eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises  
inkl. MwSt., verdient und fällig nach  
Vertragsabschluss, zu zahlen.  
provisionspflichtig: ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 144,93 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 6  
Anzahl Badezimmer: 2  
Anzahl Wohnzimmer: 2  
Anzahl Schlafzimmer: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Grundstücksfläche: ca. 493 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 2  
Nutzfläche: ca. 129,54 m<sup>2</sup>

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Gesamtetagenzahl: 2  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat, PVC, Teppich  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche

---

<b>Badezimmer:</b>	mit Fenster
<b>weitere Räume:</b>	Dachboden, Heizraum
<b>Keller:</b>	ja
<b>unterkellert:</b>	ja
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Technik:</b>	Kabel-TV
<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast
<b>möbliert:</b>	teilweise
<b>Fenster:</b>	Holz, Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Glasfüllung, Kunststoff
<b>Türen (innen):</b>	Furnier
<b>Dachform:</b>	Satteldach

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustandsart:</b>	teilweise renovierungsbedürftig

### 1.6. Umfeld

<b>Gebiet:</b>	Dorfrand
<b>Höhenmeter (über NN):</b>	ca. 300 m
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 200 m
<b>Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):</b>	ca. 7 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 5 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 200 m
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 3 km
<b>Distanz zur Gesamtschule:</b>	ca. 7 km
<b>Distanz zur Realschule:</b>	ca. 7 km
<b>Distanz zum Gymnasium:</b>	ca. 6 km
<b>Distanz zum Wandergebiet:</b>	ca. 500 m
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 200 m

### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Garten, Sonstiges, Wohnen
<b>vermietet:</b>	nein
<b>verfügbar ab:</b>	01.07.2024
<b>Haustiere:</b>	ja
<b>Einliegerwohnung:</b>	nein
<b>Flur:</b>	5

---

Flurstück: 66

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: G  
erstellt am: 21.12.2023  
gültig bis: 20.12.2033  
Art des Energieausweises: nach Bedarf  
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 241,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### 1.9. Beschreibung im Detail

Dieser am Ortsrand gelegener „WohnFühlOrt“ in ruhiger Lage ist Teil eines Reihenhauses bestehend aus zwei Hälften mit jeweils zwei Wohneinheiten. Zum Verkauf steht die rechte Seite mit einer möglichen Nutzung von zwei Wohnungen.

Rechtsseitig befindet sich eine lange Hofeinfahrt welche genügend Platz für zwei Pkws bietet sowie eine Garage.

Infront zur Straße hin wird das Grundstück von einer kleinen Hecke begrenzt. Über wenige Stufen erreichen Sie den Haupteingang.

Im Erdgeschoss befindet sich dem Flur folgend linksseitig die Eingangstür zur unteren Wohnung. Ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten sowie ein Schlafzimmer befinden sich rechtsseitig der Wohnung. Ein weiteres kleines Zimmer, die Küche sowie das Bad sind zur Straße hin ausgerichtet.

Über eine, noch originale Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Beginnend mit einem Flur befindet sich linksseitig das Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer mit Ausrichtung zum Garten. Die Küche wurde hier im Gegensatz zum EG etwas erweitert. Ein schlichtes Bad ist vorhanden.

Über eine Holzeinschubtreppe gelangen Sie auf den Dachboden der Immobilie. Das Gebälk ist in Ordnung und in einem guten Zustand. Das Dach wurde in Eigenleistung isoliert.

Der Keller ist in einem guten Zustand, trocken und sauber. Ein Zugang zum Garten ist gegeben. Hier befinden sich zwei Kellerräume, eine Waschküche sowie der Heizungsraum.

Die Heizung wird mit Öl befeuert und sollte erneuert werden. Die Elektrik ist in Ordnung, sollte aber erweitert werden. Die Fenster sind aus Kunststoff und zweifach verglast. Im OG befinden sich noch zwei älteren Holzfenster mit Zweifachverglasung.

Der hinter dem Haus liegende Garten wurde schön angelegt und bietet eine kleine Überdachung zum Verweilen, angrenzend zum Wohnzimmer der Wohnung im Erdgeschoss. Der Garten verfügt über verschiedenste Platzangebote für Freizeitaktivitäten. Ein kleines Gewächshaus rundet die Vielfältigkeit ab.

- EG - 1 WZ,1 SZ,1 EZ,1 Küche,1 Bad,1 Flur, Veranda
- OG - 1 WZ,1 SZ,1 EZ mit offener küche,1 Bad,1 Flur
- Keller - 1 Waschküche,2 Kellerräume,1 Heizungsraum, Flur
- Satteldach mit Pfanneneindeckung, ansprechender Gartenbereich
- Kellergeschweißter Tank mit 5700 Liter Fassungsvermögen
- Garage aus 1970, Erweiterung aus 1979
- Hofeinfahrt mit zwei Stellplätzen
- Sockelverkleidung Kunststoff, Dachboden isoliert (Eigenleistung)
- Die Immobilie kann als EFH als auch als ZFH genutzt werden
- beide Bäder sind renovierungsbedürftig
- Strom aktuell, sollte aber Ihrem erweiterten Bedarf angepasst werden

### 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 (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. Übergabe nach Absprache

## 2. Galerie



Außenansicht



Wohnzimmer OG

## 3. Agentur

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

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

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Geschäftsführer Tobias Brauße
<b>Telefon:</b>	02623-8976400
<b>Fax:</b>	02623-8976406
<b>E-Mail:</b>	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](mailto:info@wfo-immobilienwelt.de)

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

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

Unternehmensform "Einzelunternehmung"

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