

Helmenzen

# Repräsentatives Einfamilienhaus mit Doppelgarage

????????? ??????????: 24014110



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

???? ??????: 542.000 EUR • ??????????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 683 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

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

???????? ??????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24014110
????????????	ca. 185 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ?????
????????	6
???????????? ??? ?????????	4
????????	2
???? ?????????????	2006
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	542.000 EUR
??????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ????????????	??????
???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ????????????, ????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	103.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????????????? ?????????????	

??????? ???????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ????????



??????? ???????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ????????





???????? ??????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ?????????



??????? ???????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ????????





???????? ??????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ?????????



???????? ??????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ?????????





???????? ?????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ?????????



**FOCUS**

**TOP**

WÄRMENETZ  
KOBLENZ

**2024**

www.von-poll.com

**Capital**

REALTY AGENCY

Top-Makler Koblenz

★★★★★

www.von-poll.com

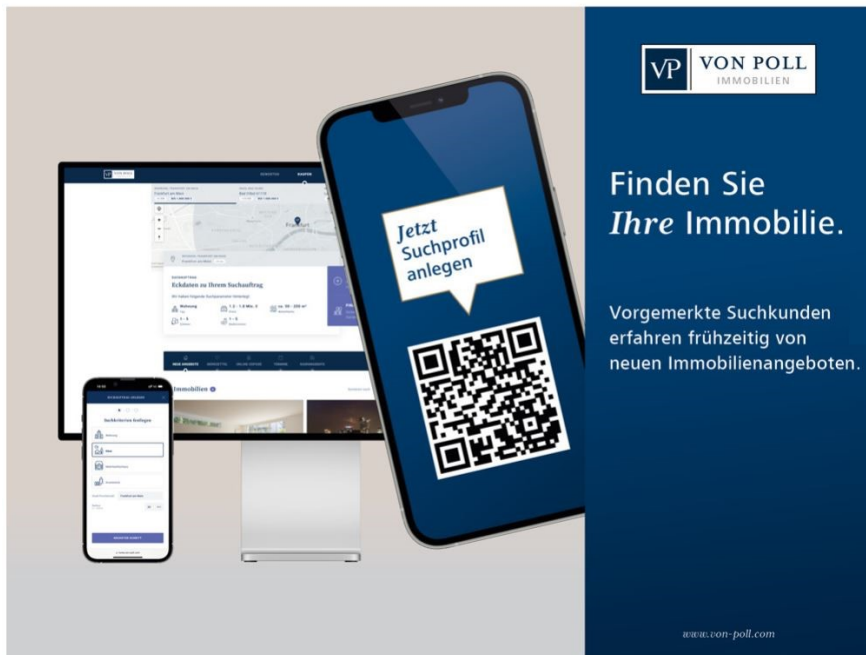
**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.**

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)

???????? ?????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

 Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

??????? ???????: 24014110 - 57612 Helmenzen

?? ????????

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)



??????? ???????: 24014110 - 57612 Helmenzen

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

Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Doppelgarage liegt sehr schön in einem bevorzugtem Wohngebiet. Das Haus wurde hochwertig errichtet und mit einem durchdachtem Raumkonzept geplant. Der Garten ist sehr pflegeleicht angelegt und zusätzlich mit einer Sauna und einem kleinen Wellnessbereich ausgestattet. Eine offene, moderne Küche und eine Kaminanlage im Wohnzimmer ergänzen dieses seltene Angebot. - Gehobene Wohnlage - Wohnfläche 185 m<sup>2</sup> - Grundstück ebenerdig auf 683 m<sup>2</sup> in Südwestausrichtung - uneinsehbarer Garten - Doppelgarage - Einbauküche mit Geräten - Fußbodenheizung EG und Bad - Bodentiefe Fenster - Elektrische Rollläden im EG - Kamin - Wellnessbereich mit Saunahaus im Garten

??????? ?????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

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

Helmenzen liegt an der Bundesstraße 8 zwischen Altenkirchen und Weyerbusch und hat ca. 920 Einwohner. Der Ortsteil Oberölfen liegt im Westen. Die ca. 2 km entfernte Stadt Altenkirchen grenzt im Osten und Süden an das Gemeindegebiet von Helmenzen. Dort befinden sich alle Einrichtung des täglichen Bedarfs sowie Grundschule und weiterführende Schulen. Entfernung zu den Großzentren: Köln und Koblenz ca. 60 km Bonn und Siegen ca. 50 km Siegburg und Neuwied ca. 40 km BAB 3 in südlicher Richtung ca. 20 km und in nördlicher Richtung ca. 30 km

??????? ???????: 24014110 - 57612 Helmenzen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 103.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

???????? ??????????: 24014110 - 57612 Helmenzen

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

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

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Koblenz  
E-Mail: koblenz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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