

Hellenthal

# Erstbezug: Hochwertige, exquisite 5-Zimmer-Wohnung mit Hauscharakter - auch WG-geeignet!

CODICE OGGETTO: 23365019



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.290 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170,4 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 10 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23365019
Superficie netta	ca. 170,4 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Appartamento	Maisonette
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.04.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

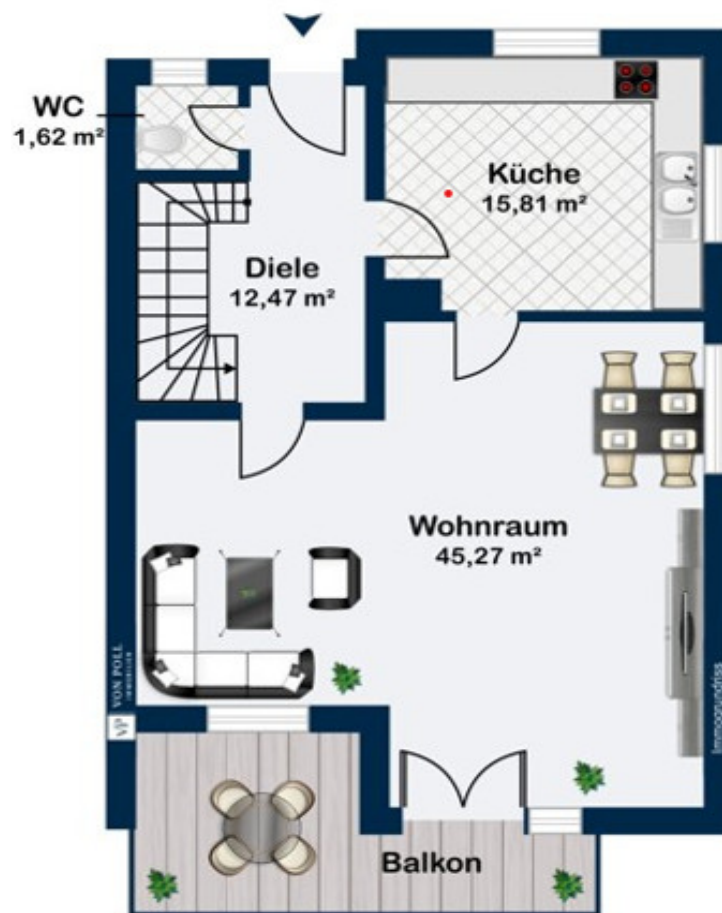
*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

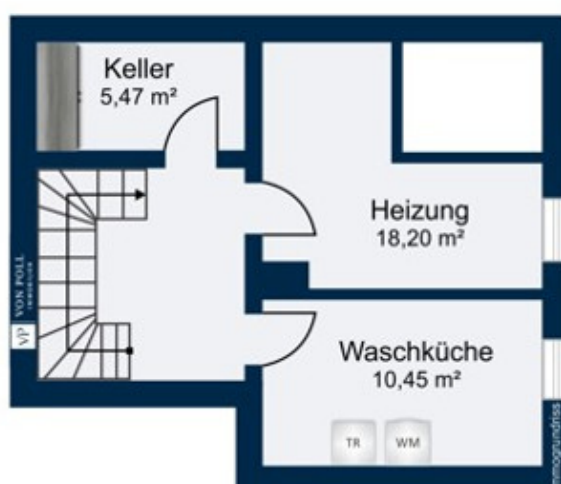
The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying a real estate website. In the foreground, a larger smartphone is tilted, showing a white speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by a sub-headline: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese exquisite und hochwertig gestaltete 5-Zimmer-Wohnung mit Hauscharakter in Hellenthal-Kammerwald. Die Fertigstellung des Rohbaus erfolgte bereits im Jahr 2000. Der Innenausbau wurde jedoch erst im Jahr 2022 mit den Ansprüchen an die heutigen modernen Standards begonnen und ist nun bis auf die Außenanlagen fertiggestellt worden. Die schicke Neubauwohnung wird über einen eigenen Zugang im Erdgeschoss betreten und umfasst eine Wohnfläche von großzügigen circa 170 Quadratmetern plus zusätzlich circa 53 Quadratmeter Nutzfläche auf insgesamt 3 Ebenen. Die vorhandene Aufteilung der Räume als auch das äußerliche Erscheinungsbild sorgen für den Hauscharakter. Der einladende und helle Eingangsbereich bietet einen direkten Zugang zum lichtdurchfluteten circa 45 Quadratmeter großen Wohn-/Essbereich mit Balkon sowie zur großzügigen Küche. Des Weiteren ergänzt ein praktisches Gäste-WC das bereits weitreichende Platzangebot im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss dieser interessanten Wohnung verfügt über ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Durchgang zum üppigen, circa 40 Quadratmeter großen Dachstudio mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Des Weiteren beherbergt das Dachgeschoss zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie das Tageslichtbadezimmer mit Dusche. Das Kellergeschoss verfügt über die üblichen Nutz- und Funktionsräume wie Heizraum, Waschraum und Vorratsraum. Weitere Nutz- und Stauflächen bietet die seitlich gelegene Garage mit Sektionaltor und vorbereitetem Wallboxanschluss. Parken können Sie somit Ihr Fahrzeug in oder vor der Garage oder auf drei weiteren Stellplätzen. Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere und hochwertige Wohnung vor Ort im Detail. Haben wir Ihr Interesse für diese exquisite und hochwertig gestaltete 5-Zimmer-Wohnung geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Sobald Ihre Anfrage bei uns eingegangen ist, erhalten Sie den Exposé-Link zum Objekt und erfahren dadurch die genaue Lage. Einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren wir dann mit Ihnen nach Ihrer telefonischen Kontaktaufnahme mit uns.

**CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal**

## Dettagli dei servizi

Die hier angebotene Mietwohnung noch einmal zusammen gefasst:

- Wohnung mit Hauscharakter (wohnen auf drei Ebenen)
- eigener Zugang im Erdgeschoss
- großzügiger circa 45 Quadratmeter großer Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- geräumige Küche
- Gäste-WC
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche
- großes Elternschlafzimmer mit Durchgang zum Dachstudio
- zwei gut geschnittene Kinderzimmer
- eigener Keller mit Vorratsraum, Heizraum und Waschraum
- Fliesenboden in Holzoptik
- graue Türen und Zargen
- Fenster 3-fach mit elektrischen Rollläden
- Garage mit Sektionaltor und Wallboxanschluss (vorbereitet)
- Fußbodenheizung
- Luft-Wärme-Pumpe

**CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal**

## Tutto sulla posizione

Hellenthal ist eine hübsche Eifelgemeinde mit insgesamt 60 Ortsteilen im Kreise Euskirchen und grenzt an das Bundesland Rheinland-Pfalz und an das Nachbarland Belgien. Durch die Oleftalsperre, das Wildgehege mit Greifvogelstation und das Besucherbergwerk Grube Wohlfahrt ist die Gemeinde überregional bekannt. Des Weiteren zeichnet sich die Gemeinde durch zahlreiche Rad- und Wanderwege, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, gute Wintersportangebote und historische Burgruinen aus. Die vorhandene Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, ärztlicher Versorgung, Sportvereinen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe machen Hellenthal zu einem interessanten Wohnstandort. Zentraler Verknüpfungspunkt im ÖPNV ist der Hellenthaler Busbahnhof mit Verbindungen durch das Schleidener Tal nach Kall und dann folgend Zugverbindungen nach Köln, Bonn und Düsseldorf. Die Anbindung der Ortsteile an den Busbahnhof wird über zahlreiche Buslinien hergestellt. Des Weiteren ist Hellenthal verkehrstechnisch an den Einzugsbereich der A1 angebunden. Die gute Verkehrsansbindung machen Hellenthal dadurch auch für Pendler interessant.

**CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

**CODICE OGGETTO: 23365019 - 53940 Hellenthal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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