

Exposé

Einfamilienhaus in Helmenzen

Viel Haus für's Geld – Großzügiges Wohnhaus mit Garage, Brunnen & Potenzial



Objekt-Nr. OM-453737

Einfamilienhaus

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:
Fernando Müller

Kölner Straße 26
57612 Helmenzen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1923	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.023,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	171,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus im Ortsteil Oberölfen der Gemeinde Helmenzen bietet viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und enormes Entwicklungspotenzial – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer mit handwerklichem Geschick und eigenen Ideen.

Die offizielle Wohnfläche beträgt ca. 151 m² und verteilt sich ausschließlich auf das Erd- und Obergeschoss. Besonders attraktiv: Das Obergeschoss verfügt nahezu über keine Dachschrägen und bietet dadurch vollwertig nutzbare Räume mit angenehmem Wohngefühl.

Zusätzlich stehen weitere Flächen im ausgebauten Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss zur Verfügung, die nicht in die offizielle Wohnflächenberechnung einfließen. Das Dachgeschoss wurde früher als Jugendwohnung genutzt und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde früher bereits als Zweifamilienhaus genutzt und bietet dadurch auch heute interessante Perspektiven für Mehrgenerationenwohnen oder eine flexible Aufteilung der Wohnbereiche. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss befinden sich jeweils eine Küche sowie ein Badezimmer, wodurch eine getrennte Nutzung der Etagen grundsätzlich gut realisierbar ist.

Zusätzlichen Komfort bieten weitere sanitäre Einrichtungen im Haus: Sowohl im Kellergeschoss als auch im Dachgeschoss steht jeweils ein separates WC zur Verfügung.

Das Kellergeschoss verfügt darüber hinaus über zwei separate Außenzugänge und eignet sich hervorragend als Hobby-, Lager-, Werkstatt-, Büro- oder Freizeitbereich.

Insgesamt umfasst die Immobilie eine Brutto-Grundfläche von ca. 295 m² zzgl. weiterer ca. 77 m² Garagenfläche.

Technisch und von der Bausubstanz präsentiert sich das Haus solide. Die moderne Ölheizung wurde erst 2021 erneuert. Die schallisolierten Kunststofffenster aus den 90er Jahren sowie die Dacheindeckung aus derselben Zeit sind weiterhin funktional und intakt.

Im Innenbereich besteht jedoch Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Insbesondere Bodenbeläge und die optische Gestaltung entsprechen nicht mehr heutigen Wohnvorstellungen. Für Käufer mit Ideen, Eigenleistung und handwerklichem Geschick bietet die Immobilie jedoch enormes Potenzial, um dem Haus neues Leben einzuhauchen und ein individuelles Zuhause mit viel Platz zu schaffen.

Zur Immobilie gehört außerdem eine großzügige Doppelgarage mit elektrischen Toren, wobei eine Garagenseite sogar Platz für zwei Fahrzeuge nebeneinander bietet.

Das eingefriedete Grundstück verfügt zusätzlich über einen eigenen Brunnen mit Zugang zum Grundwasser in ca. 10 Metern Tiefe – ein praktischer und zugleich attraktiver Zusatznutzen beispielsweise für Gartenbewässerung oder andere Nutzungsmöglichkeiten rund ums Grundstück.

Das Haus befindet sich im Ortsteil Oberölfen direkt an der B8. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit und kurze Wege. Gleichzeitig verläuft die stark befahrene Bundesstraße unmittelbar am Haus vorbei, was sich entsprechend im attraktiven Kaufpreis widerspiegelt.

Die Immobilie steht derzeit leer und ist kurzfristig verfügbar.

Eine interessante Immobilie mit solider Basis, viel Platz und großem Potenzial für Menschen, die Gestaltungsmöglichkeiten erkennen und verwirklichen möchten.

Ausstattung

- * moderne Ölheizung (2021)
- * schallisolierte Kunststofffenster
- * großzügige Doppelgarage mit elektrischen Toren

- * eingefriedetes Grundstück mit eigenem Brunnen
- * zwei separate Außenzugänge zum Kellergeschoss
- * kurzfristig verfügbar

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Sauna, Gäste-WC

Lage

Helmenzen liegt im Landkreis Altenkirchen im nördlichen Westerwald und bietet eine gute Kombination aus ländlichem Wohnen und verkehrsgünstiger Anbindung. Der Ortsteil Oberölfen befindet sich direkt an der B8 mit schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Infrastruktur.

Die Kreisstadt Altenkirchen ist nur wenige Minuten entfernt. Auch die Städte Bonn und Köln sind über die gute Verkehrsanbindung in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	412,37 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

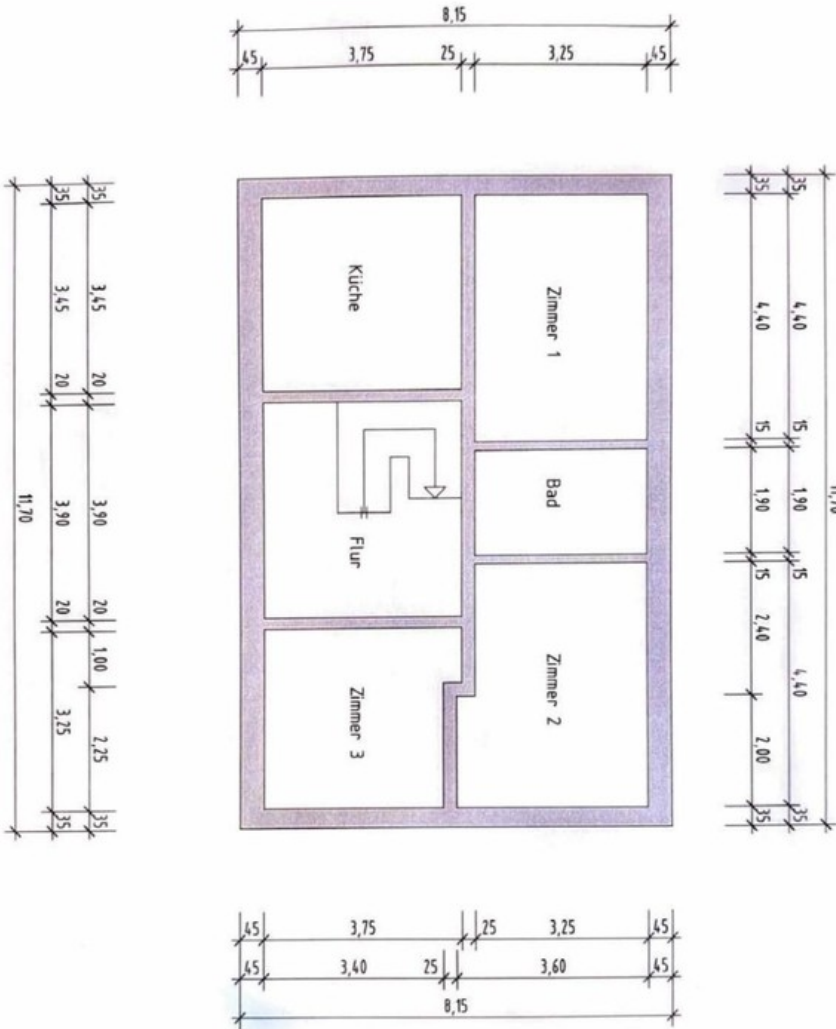


Exposé - Galerie

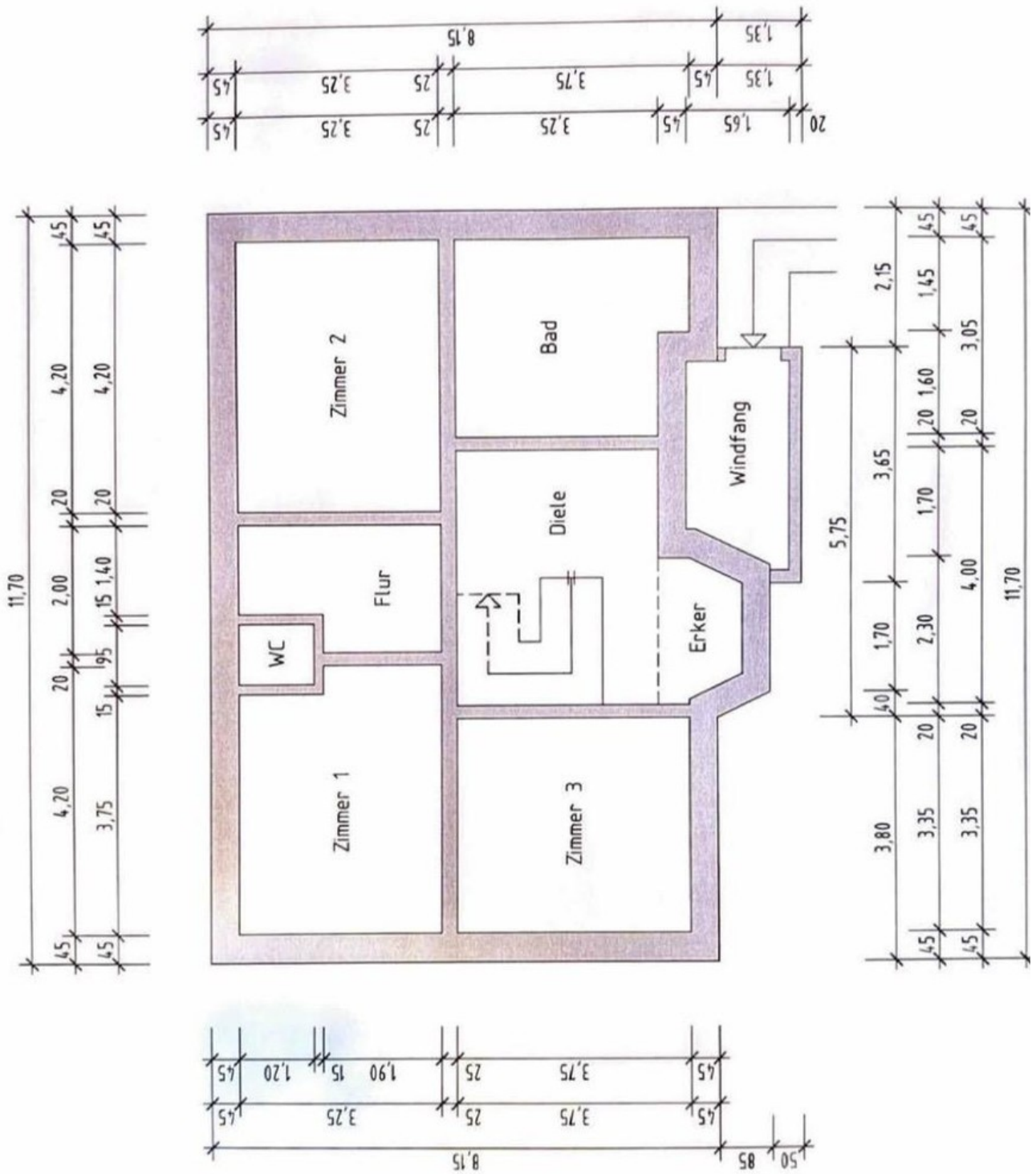


Exposé - Grundrisse

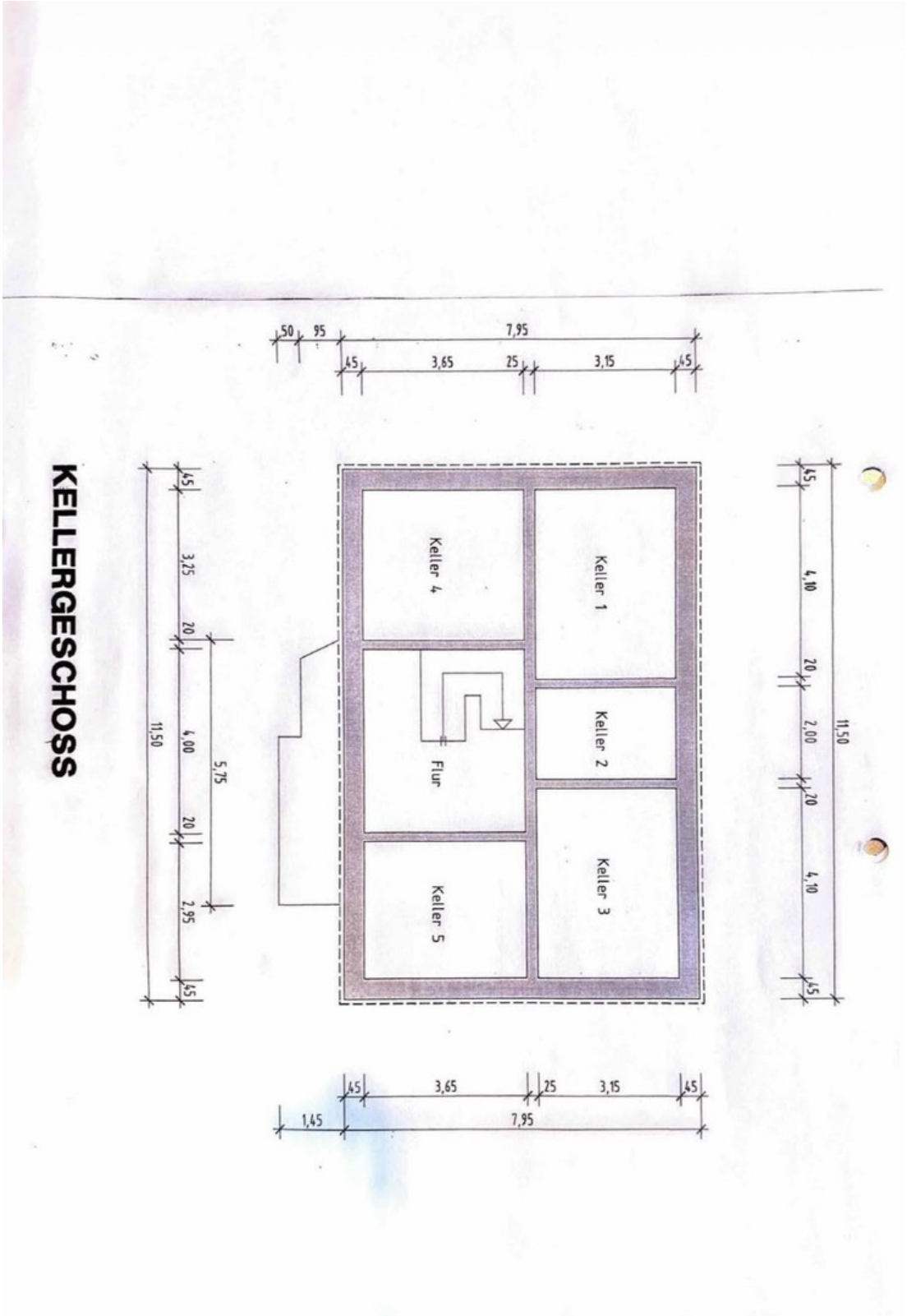
OBERGESCHOSS



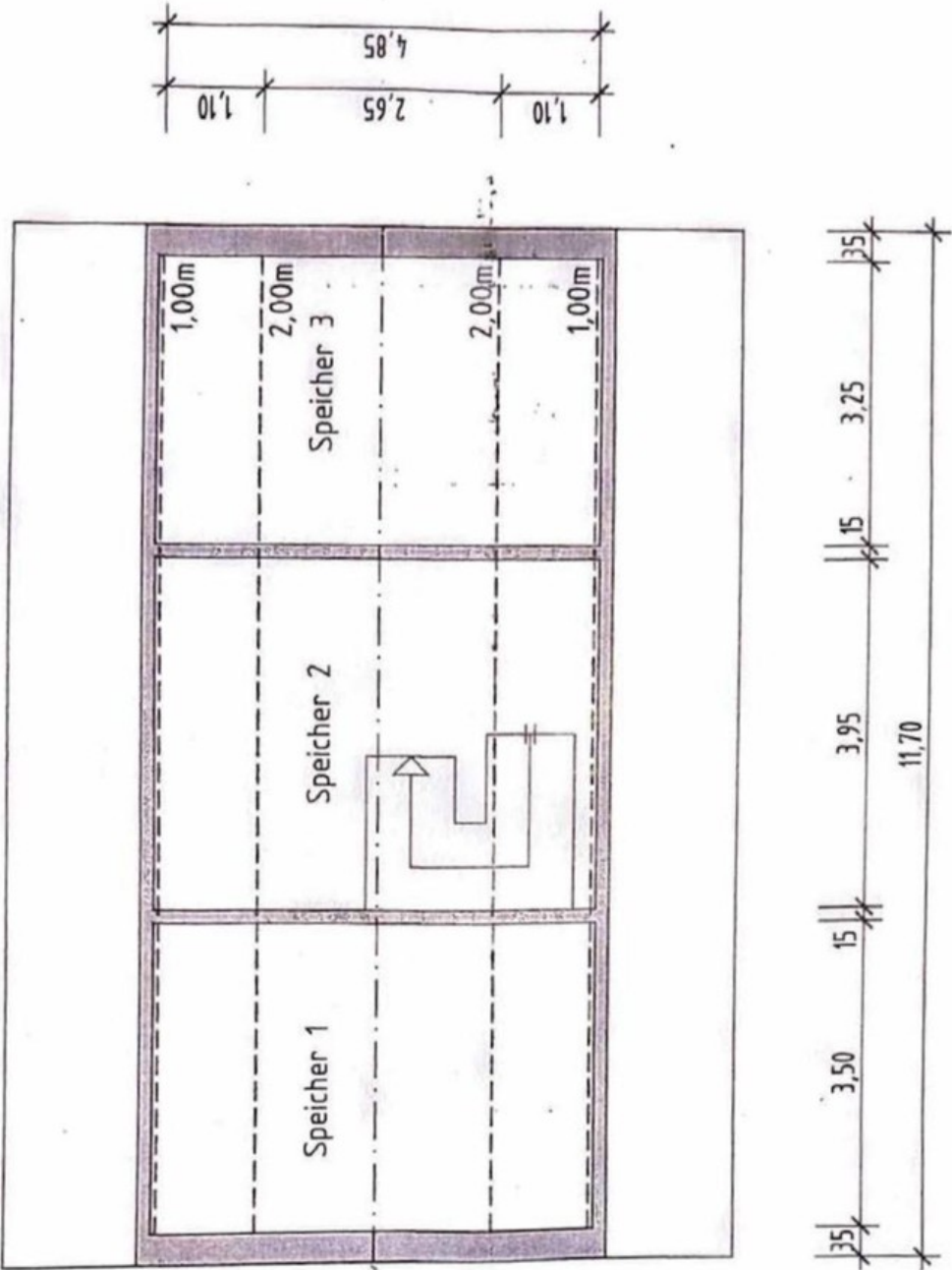
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



SPITZBODEN