

# Exposé

## Bauernhaus in Oberirsen

### Rarität am Rande des Westerwaldes.



Objekt-Nr. OM-295479

**Bauernhaus**

Verkauf: **435.000 €**

57635 Oberirsen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1850	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.825,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aus gesundheitlichen Gründen, trennen wir uns von unserem Zuhause. Die neuen Eigentümer müssen schon passen, sonst geht es nicht weg.

Es handelt sich um ein Bauernhaus (Fachwerk) was in drei Bauabschnitten ab ca. 1850 errichtet wurde. Das Objekt steht in der Mitte des Grundstückes. Schöne große lange Einfahrt mit Stellplätzen, Stellplätze an der Straße und Stellplätze unterm Carport bieten parken rundum. Grundstück endet an einem Bachlauf. Der Garten hat schon ein Aufgabengebiet, so bietet er aber in den heißen Stunden Schatten und Abkühlung. Schatten und Abkühlung erhalten Sie aber auch unterdem Überdachten Freisitz mit zusätzlicher Markise. Grundstück ist komplett eingezäunt, damit wenn vorhanden, die Fellnasen nicht ausbrechen können.

## Ausstattung

Im Erdgeschoß befinden sich Bad mit Dusche, Küche, Arbeitszimmer und Lesezimmer, sowie der ehemalige Kuhstall, der jetzt als Esszimmer genutzt wird. Ferner ist neben der Küche ein kleiner Hauswirtschaftsraum. Decke der Küche ist gewölbt.

Im Obergeschoß befinden sich zwei Gästezimmer, im größeren von beiden, wurde ein Einbauschränk verbaut. Neben dem Schlafzimmer befindet sich das offene Wohnzimmer mit einer Empore, die durch eine Baumtreppe zuerreichbar ist. Der Giebelhoheausbau beherbergt in kalten Wintertagen zusätzlich einen offenen Kamin. Ein weiteres Arbeitszimmer befindet sich zusätzlich im Obergeschoß. Teil-Speicher(erster Abschnitt) wurde nicht benutzt. Kriechkeller jetzt Weinkeller auch nur im ersten Abschnitt mit Natursteinen gemauert.

Gastherme mit Flüssigkeitsbehälter oberirdisch

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Wir beschränken bewusst Bilder, weil wir nur ehrliche Angebote und Interessenten für unser Objekt suchen.

Wir freuen uns auf Sie.

## Lage

Das Objekt befindet sich 3 km von Weyerbusch und 7 km von der Kreisstadt Altenkirchen entfernt. Weyerbusch bietet alles was man braucht. Ärzte, Banken, Schule, Kindergärten, Supermärkte ( Edeka, Penny), Bäckereien, Getränkemarkt. Busverbindungen in Richtung Hennef, Siegburg/Bonn/Köln, in Richtung Altenkirchen, danach mit Zug über Au/Sieg nach Köln.

Mit dem Auto sind Bonn 45 min. und Köln in 60 min. erreichbar.

Die Kreisstadt Altenkirchen mit weiteren Ärzten, Krankenhaus und Fach und Baumärkten runden das Angebot ab.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Vorgarten mit Martina

# Exposé - Galerie



Begutacht. d. Treibens i. G.



Blick aus dem Lesezimmer

# Exposé - Galerie



Garten unten



Diele und Flur

# Exposé - Galerie



Haustür



Südseite

# Exposé - Galerie



Rosenzimmer



Ostseite



Erster Rasenschnitt 2024

# Exposé - Galerie



Erster Rasenschnitt 2024 II



Blütenpracht 2024

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß



Dachgeschoß

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

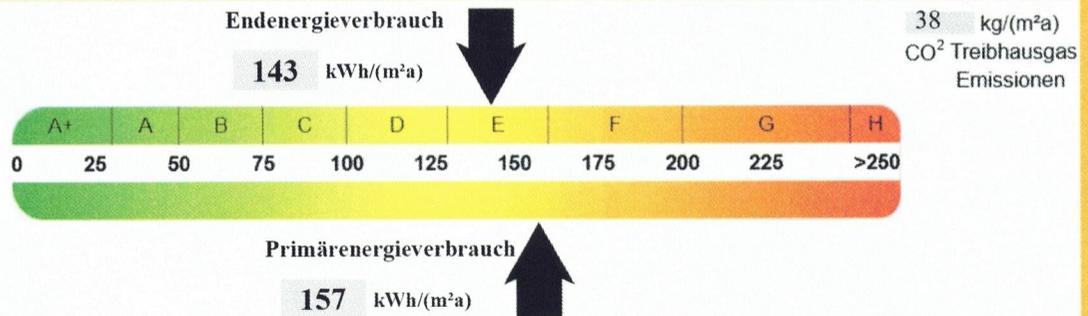
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer RP-2023-004662313

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

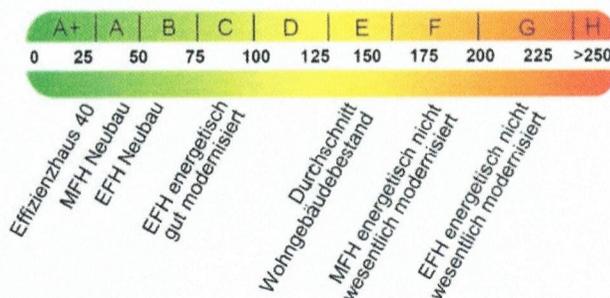
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**143 kWh/(m²a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.2020	12.2020	Flüssiggas	1.10,	30264	5447.52	24816.48	1.14
1.2021	12.2021	Flüssiggas	1.10,	30758	5536.44	25221.56	1.11
1.2022	12.2022	Flüssiggas	1.10,	32188	5793.84	26394.16	1.15

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus