

# Exposé

## Einfamilienhaus in Flammersfeld

**Neubau - Einfamilienhaus - erfüllen Sie sich Ihren Traum  
vom Eigenheim \*\*\*\*\***



Objekt-Nr. OM-315442

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
Eric Architekt

57632 Flammersfeld  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	579,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	70,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Flammersfeld liegt an den Fernstraßen B 256 und L 272.

Die A3 ist vom Ort in ca. 10 Minuten Fahrzeit, über die Anschlussstellen Neuwied / Altenkirchen, zu erreichen.

Weiterhin verkehren die beiden Buslinien im VRM 120,

Altenkirchen - Neustadt, sowie die 132 Altenkirchen / Neuwied in regelmäßigen Abständen.

## Ausstattung

Innenausbau: Wasser k / w fertiggestellt.

Abfluss fertiggestellt bis zum Kanal

Bäder: Wasser und Abwasser installiert

Wanne, Duschetassen montiert

WC,s vorgerichtet ( Hänge WC )

Elektro verlegt zum Verputzen vorgerichtet

Stand: Wird derzeit weiter ausgebaut!!!!!!!

Aktuell: Innenputzarbeiten wurden fertiggestellt

Eigenleistung noch möglich!!!!!!!

Förderungen Heizung und Solar noch möglich!!!!!!!

Zögern Sie nicht, noch können Sie Ihr Ziel, ein eigenes Haus, erreichen

Besichtigung ist gewünscht. Termin vereinbaren.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Stellplätze für min 2 Fahrzeuge sind vorhanden ( ebene Flächen )

Erstellung eines Carports möglich.

Erstellung einer Garage ebenfalls.

## Lage

Das Grundstück liegt an begrünten Naturflächen und hat eine Süd-Ausrichtung, die bei dieser Bebauung große Vorteile bietet! z.B. Terrassen mit unverbaubarem Blick ins Grüne!!!!

Mit hohem Aufwand wurde die Fläche des Grundstücks in eine Ebene gebracht.

Die nach Erstellung des Gebäudes verbleibende Fläche ist eben, und kann demnach für verschiedene Anwendungen genutzt werden..... Spielfläche.....Terrassenbau.....Anbau Wintergarten u.s.w. Den Möglichkeiten und Ihren Wünschen sind keine Grenzen gesetzt.

Der Kindergarten, die Grundschule sind zu Fuß erreichbar. Ein Tierpark, Minigolfplatz, ein Naturspielplatz neben weiteren Spielplätzen, bietet die Gemeinde an.

Zahlreiche Vereinsangebote sorgen für aktive Abwechslung im Ort.

Erleben Sie Westerwald hautnah, leben und wohnen Sie mitten in der Natur.

Einkaufsmöglichkeiten vor Ort: Bäckerei, Metzgerei, Discounter und eine Pizzeria

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



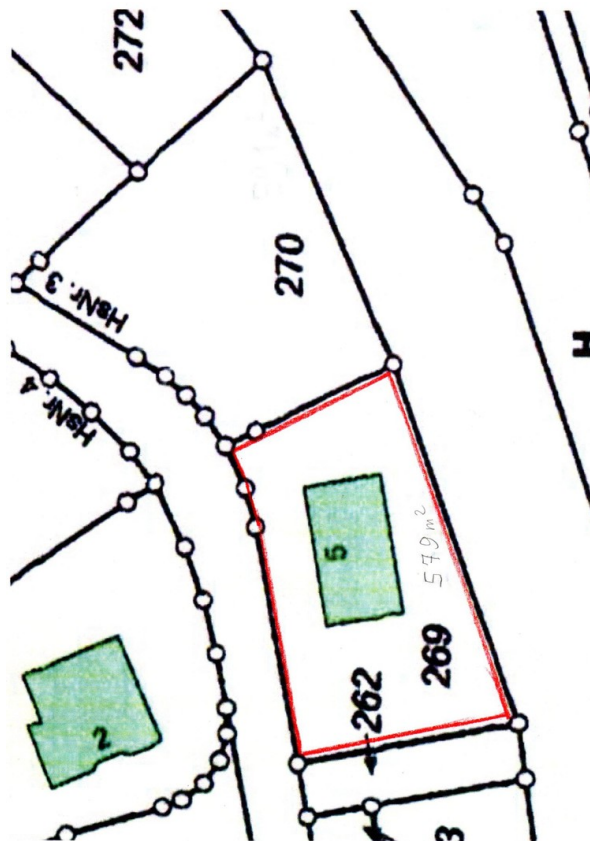
## Exposé - Galerie



Haus für Ihre Familie



# Exposé - Galerie



Lage Neubau auf dem Grund



Zugang zu den beiden Terrassen



# Exposé - Galerie



Ebene Terrassen



EG Wohnr. mit ebenem Ausgang



# Exposé - Galerie



Bad 2 im 1. OG

# Exposé - Galerie



Eingang mit GästeWC



Flur EG- Wirtschr. + Dusch+WC



# Exposé - Galerie



Gäste WC und Dusche



Einstellplätze am Haus



# Exposé - Grundrisse

## Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

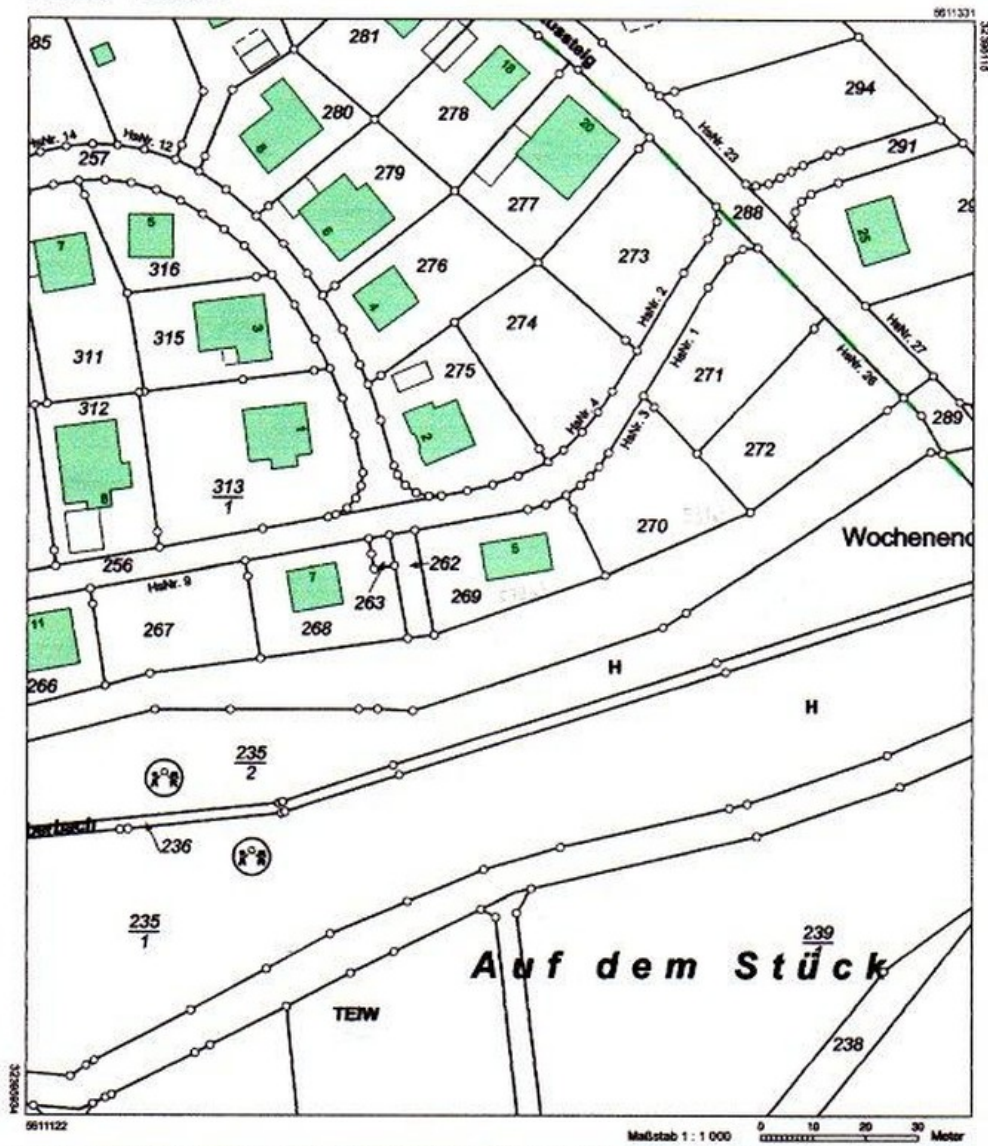
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 22.01.2024

Flurstück: 269  
Flur: 10  
Gemarkung: Flammersfeld

Gemeinde: Flammersfeld  
Landkreis: Altenkirchen (Ww)

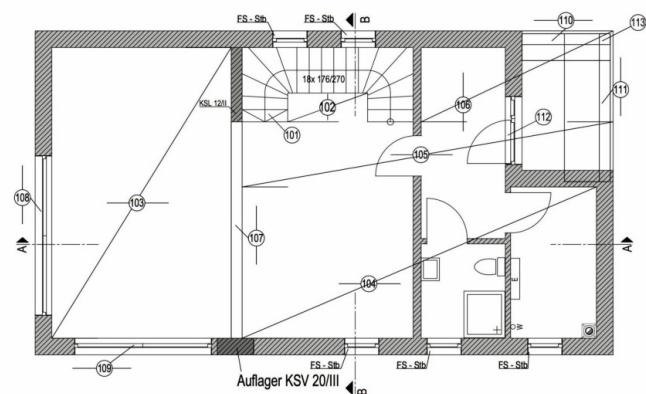
Jahnstraße 5  
56457 Westerburg



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

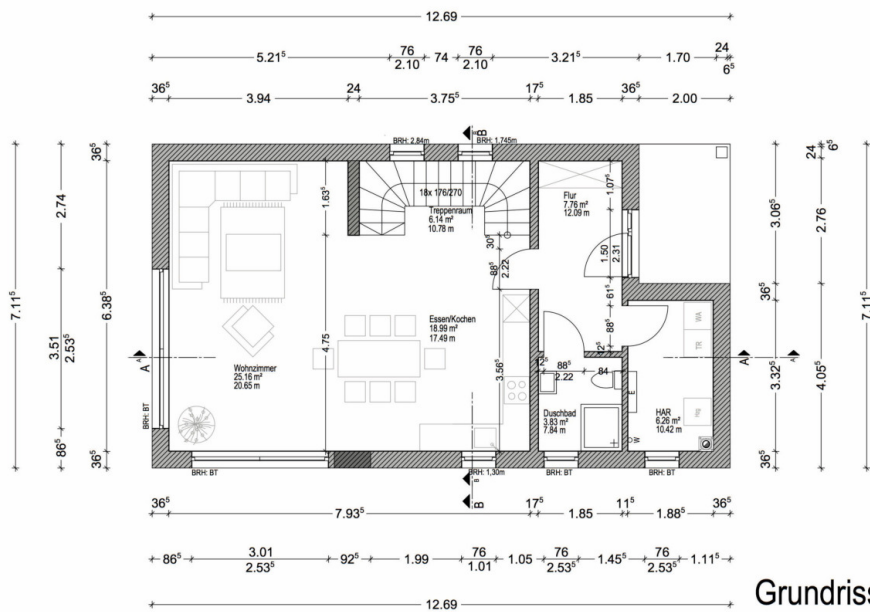
Lageplan Baugebiet

# Exposé - Grundrisse



Decke über EG

Position	Beschriftung
1	Sparrer
2	Fuß-Sc
3	Frage
4	Einbo
5	Abfang
6	ALTER
7	Ringst
8	Wand
101	Treppe
102	Kragel
103	Stahbe
104	Stahbe
105	Stahbe
106	Stahbe
107	Abfang
108	Fenster
109	Fenster
110	Abfang
111	Abfang
112	Türst
113	Mauerp
201	Bewehr

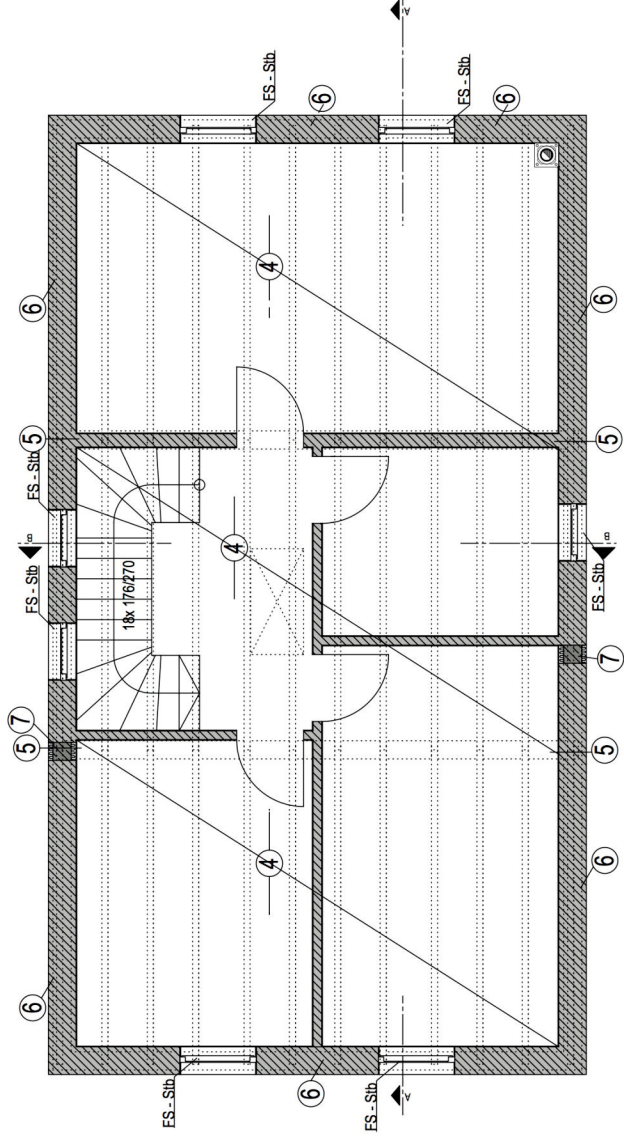


Grundriss Erdgeschoss

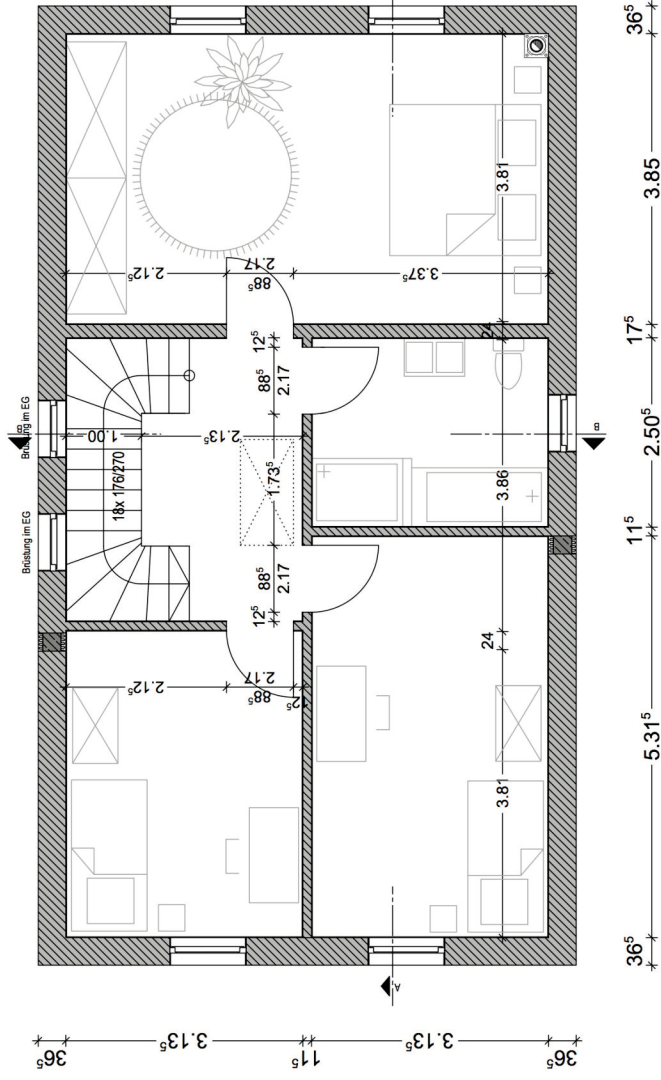
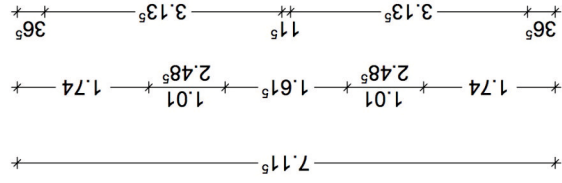
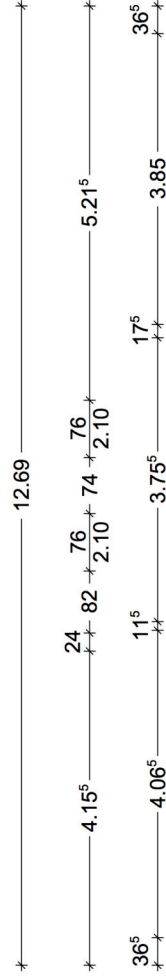


# Exposé - Anhänge

## 1. Grundriss Obergeschoss



Decke über OG



Grundriss OG

