

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 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Flammersfeld liegt an den Fernstraßen B 256 und L 272 und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und gemäß der Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen.

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

Massivbauweise 36,5 cm außen Mauerwerk, tragende und nicht tragende Innenwände aus Bims Mauerwerk, Bodenplatte und Decken Beton oder Stahlbeton Platten, Decke zum Dachgeschoß 40 cm gedämmt und isoliert , atmungsaktiv und ökologisch erstellt.

Raumhöhen wurden auf 2,75 m erstellt. (Erhöht die Freizügigkeit)

Dacheindeckung : Braas mit Sperrschicht. Regenrinne und Fallrohre in Titan Zink.

Kunststofffenster und Terrassen Türen (weiß) , Dreifachverglasung; elektrisch angetriebene Kunststoff Rollläden. Innen und außen Fensterbänke in Marmor.

Raumaufteilung: Helle und große Räumlichkeiten , Paare mit Kindern oder Senioren die großzügige Räumlichkeiten mögen.

Innenausbau: Wasser k / w fertiggestellt.

Abfluss mit Kanal - Anschluss fertiggestellt

Bad und Gäste WC : Wasser und Abwasser installiert

Wanne, Duschtassen montiert

WC,s vorgerichtet (Hänge WCs)

Elektro verlegt

Aktuell: Innenputzarbeiten Mineralputz oder Rigips

Förderungen Heizung, Wärmepumpe und Solar noch möglich!!!!!!

Luftwärmepumpe (der Fa. Viessmann, Wolf oder Vaillant) als Fußbodenheizung , sowie zentrale Warmwasserbereitung ist vorgerichtet und geplant.

Fotovoltaik Anlage 6,5 KW ist vorgerichtet und geplant.

Zögern Sie nicht, noch können Sie Ihr Ziel, zu Ihrem eigenen Haus, erreichen.

Besichtigung ist gewünscht. Termin vereinbaren.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Stellplätze für min 2 Fahrzeuge sind vorhanden (ebene Flächen)

Erstellung eines großen Carports möglich. (für min 2 PKWs)

Platz für die Erstellung einer Doppel-Garage ist vorhanden.

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 eines Wintergartens 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.

Für den täglichen Bedarf , Banken , praktizierender Arzt und Zahnarzt sind fußläufig zu erreichen.

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, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Neubau nach Ihren Wünschen!!!!

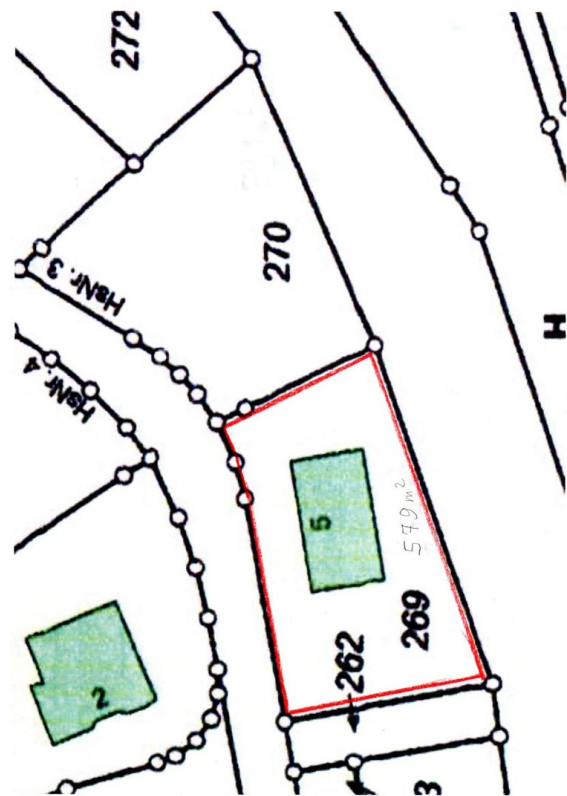
Exposé - Galerie



Haus für Ihre Familie



Alle Generationen



Lage Neubau auf dem Grund

Exposé - Galerie



Zugang zu den beiden Terrassen



Ebene außen Terrassen

Exposé - Galerie



Große ebenen Außenterrassen



EG Wohnr. zu ebenen Terrassen

Exposé - Galerie



Geplante Treppe zum OG



Eingang mit GästeWC

Exposé - Galerie



Flur EG- Wirtschr. + Dusch+WC



Gäste WC geplante Einrichtung



Gäste WC und Dusche

Exposé - Galerie



Westen des Hauses obere SR



Straßenfront mit Südblick

Exposé - Galerie



Eingang und Einstellplatz

Exposé - Grundrisse

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



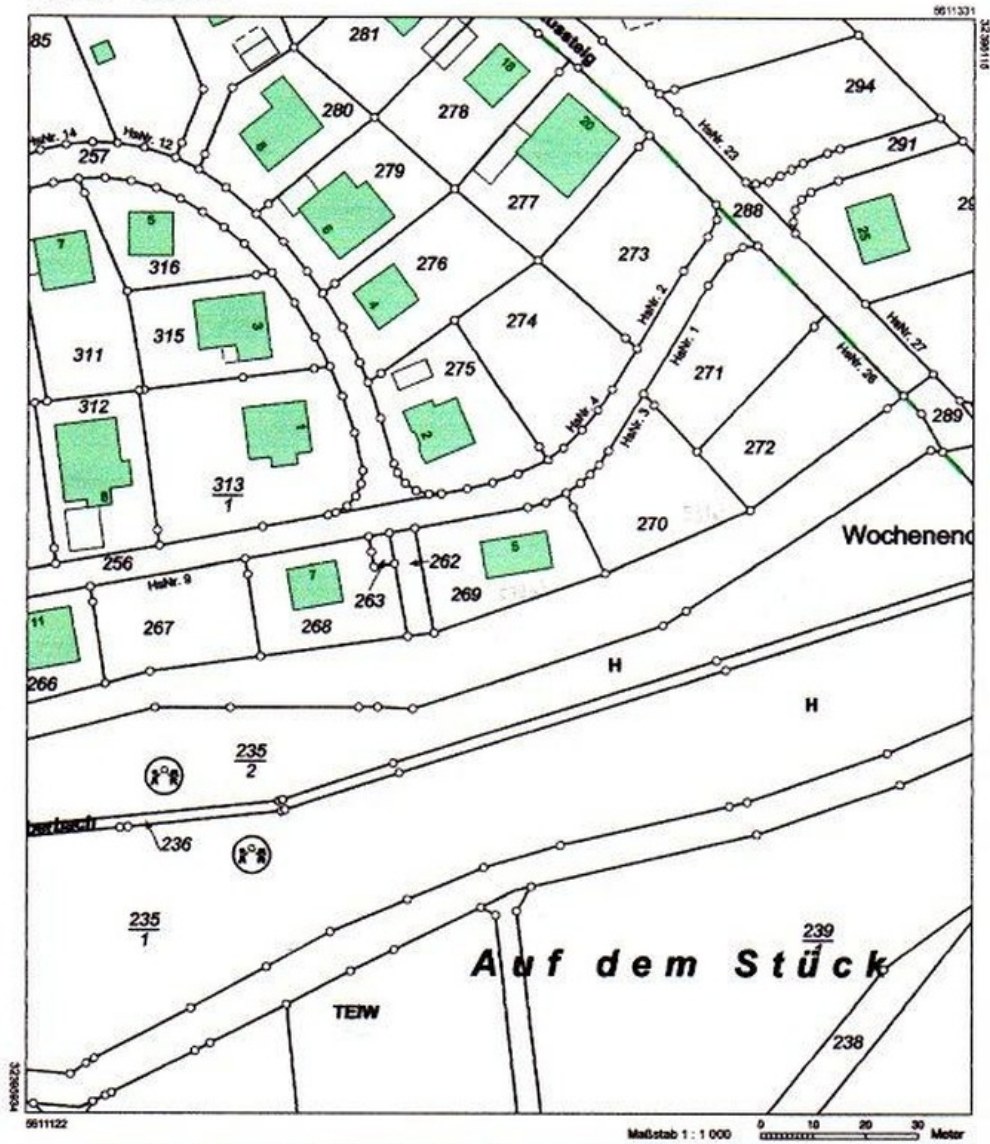
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 22.01.2024

Flurstück: 269
Flur: 10
Gemarkung: Flammersfeld

Gemeinde: Flammersfeld
Landkreis: Altenkirchen (Ww)

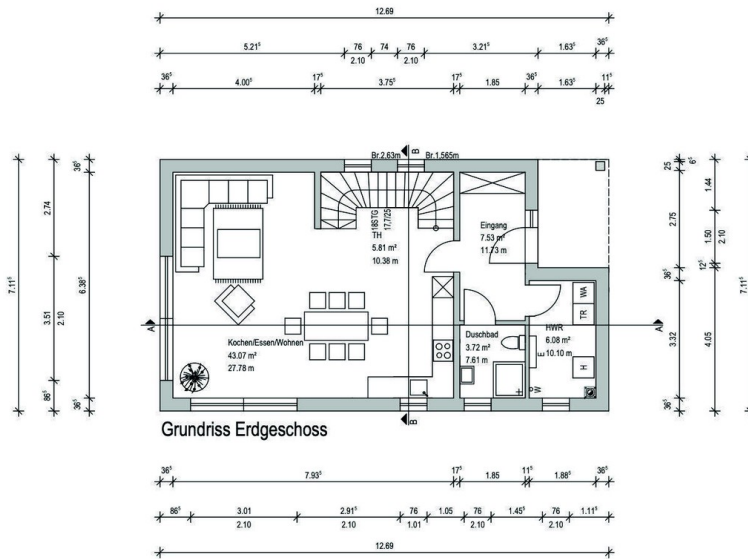
Jahnstraße 5
56457 Westerburg



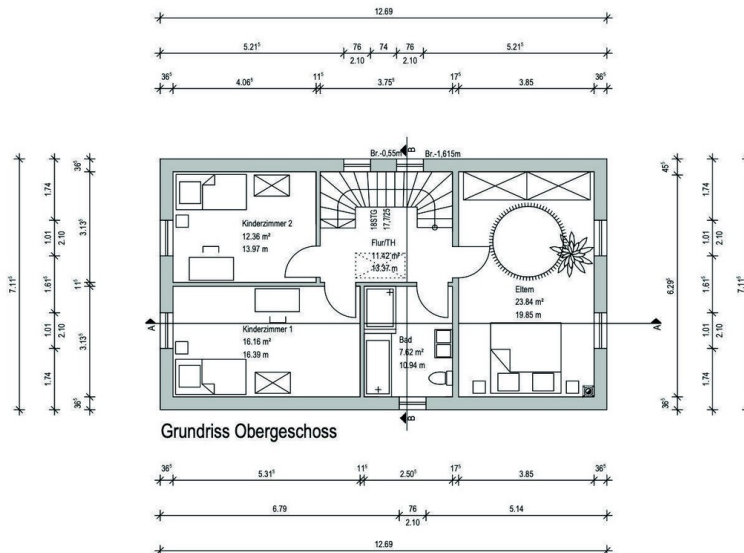
Verwilligungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarkung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das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

Lageplan Baugebiet

Exposé - Grundrisse

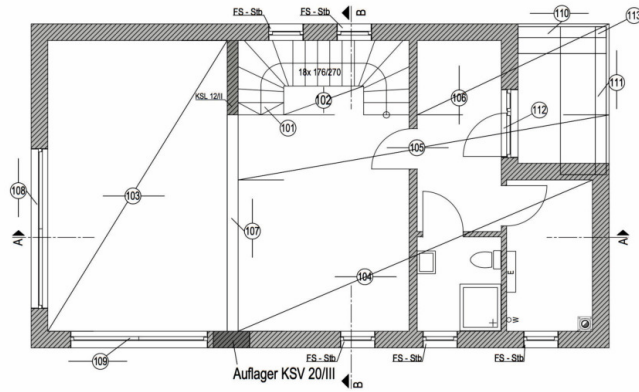


Grundriss EG



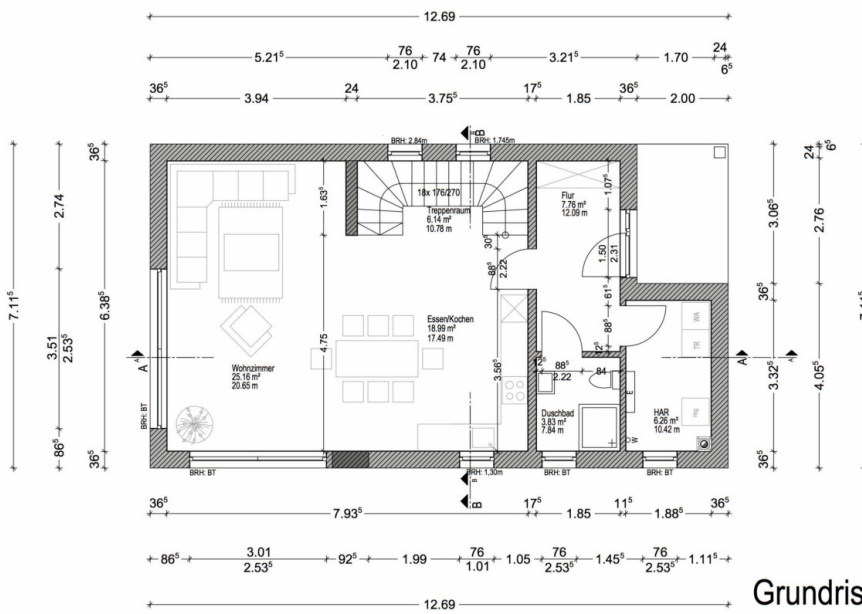
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Decke über EG

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



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Grundriss Obergeschoss

