

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Flammersfeld

### Nachhaltig saniertes Mehrfamilien- und Seminarhaus im Westerwald mit Fernblick



Objekt-Nr. **OM-446456**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.320.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Brandhorst

Gartenstraße 15  
57632 Flammersfeld  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.296,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	8
Zimmer	24,00	Garagen	2
Wohnfläche	684,44 m <sup>2</sup>	Stellplätze	16
Nutzfläche	97,90 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilien- bzw. Seminarhaus im Kreis Altenkirchen im Westerwald verbindet großzügiges Wohnen, naturnahe Erholung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in besonderer Weise.

In unmittelbarer Nähe zum Westerwaldsteig mit Blick auf Wälder, Felder und Wiesen bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für ein Mehrgenerationenprojekt, Ferienwohnungen, Praxisräume und Retreats.

Auf einem großzügigen Grundstück von 3.296 m<sup>2</sup> stehen insgesamt 684,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 97,9 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Das Anwesen umfasst sechs Wohneinheiten, weiteren 4 Zimmern (z.B. für Praxen) sowie einen separaten Seminarbereich mit einer Seminarküche (der bei Bedarf zum Wohnen umgebaut werden kann).

Die Immobilie wurde im Jahr 2019 umfassend und hochwertig saniert. Besonderer Wert wurde dabei auf natürliche Materialien, Nachhaltigkeit und ein gesundes Wohnklima gelegt. Hochwertige Holzböden, stilvolle Fliesen, Lehm- und Kalkputze sowie Vollholz-Einbauküchen schaffen eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung zum großen Teil über Sockelleistenheizungen für geringen Wärmebedarf und ausgeglichenes Raumklima.

Der Endenergiebedarf liegt bei 48,7 kWh/m<sup>2</sup>a (A), der Primärenergiebedarf bei 55,3 kWh/m<sup>2</sup>a (B).

### Eckdaten

- Wohnfläche: 684,44 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 97,9 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 3.296 m<sup>2</sup>
- 6 Wohneinheiten und 4 Zimmer (können als Ferienwohnungen oder Praxisräume genutzt oder drei der Zimmer zu einer weiteren Wohnung umgebaut werden).
- Seminarbereich mit Gewerbeküche
- Komplettsanierung 2019
- Holzböden und Fliesen
- Lehm- und Kalkputze
- Vollholz-Einbauküchen
- Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung
- Naturnahe Lage
- Nähe Westerwaldsteig

Kaufpreis 1.320.000 € (entspricht knapp 1.928 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Dieses Objekt zeichnete sich besonders aus durch:

- die vollständige Sanierung im Jahr 2019 mit niedrigem Energiebedarf,
- die hochwertige ökologische Ausstattung,
- die vielseitige Nutzungsmöglichkeit,
- die außergewöhnliche Lage mit Fernblick.

## Ausstattung

Die meisten Zimmer sind möbliert mit Vollholzbettgestellen, teilweise mit Waschtisch. Die Bäder sind - bis auf ein "Retrobad" im Gartengeschoß - alle neu.

Die Solaranlage ist so ausgelegt, dass sie die Heizung (Gas) bis ca. 20% Energiebedarf unterstützt.

Die meisten Wohnungen und Zimmer sind mit Sockelleistenheizungen ausgestattet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die ehemalige Pension wurde zum Seminar-, Wohn- und Gästehaus mit 6 Wohnungen, 4 Zimmern, großem Seminarraum und Seminarküche umgebaut und nach baubiologischen Kriterien komplett saniert. Verwendet wurden Holzfaserdämmstoffe, Lehm, Vollholz, Lehm- und Kalkfarben.

Die Einbauküchen im Dach- und Erdgeschoß sind aus Vollholz erstellt.

Neue Heizung mit Solarunterstützung, neue Fenster (bzw. teilweise neue Verglasungen), Dachdämmung und Wanddämmung (im DG) zusammen mit den Sockelleistenheizungen reduzieren den Heizwärmebedarf.

Der große Garten, gegen Süd Ost lädt zum Verweilen ein mit Pavillon, Sitzplatz mit Feuerstelle. Ein Spielplatz ist ebenfalls vorhanden.

Parkplätze sind vor dem Gebäude sowie im Gartenbereich ausreichend vorhanden.

Im Haus sind 6 abgeschlossene Wohnungen, vier Einzelzimmer, davon ein Zimmer mit Bad, die anderen mit Waschtisch und Bad auf dem Flur.

Weiter ist ein großer Seminarraum sowie eine große Seminarküche vorhanden. Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Flammersfeld. Bäcker, Arzt, kleine Geschäfte, Kindergarten, Grundschule sowie Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar, Supermärkte am Ortsrand gut mit dem Fahrrad oder einem Auto. Ein Bioladen, etwa 5 km entfernt, kann auch mit dem Fahrrad erreicht werden.

Zum Westerwaldsteig sind es etwa 200 m. Dort gibt es einen „Abenteuerspielplatz“, ein kleines Wildgehege mit Gänsen, Hühnern, Rotwild, Eseln.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in den Garten

# Exposé - Galerie



Appartement DG



Einbauküche im DG

# Exposé - Galerie



Blick aus der Gartenwohnung



Essbereich Seminarküche

# Exposé - Galerie



Seminarbereich mit Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



"Retro"-Wannenbad im Gartenges



Duschbad DG

# Exposé - Galerie



Seminarküche



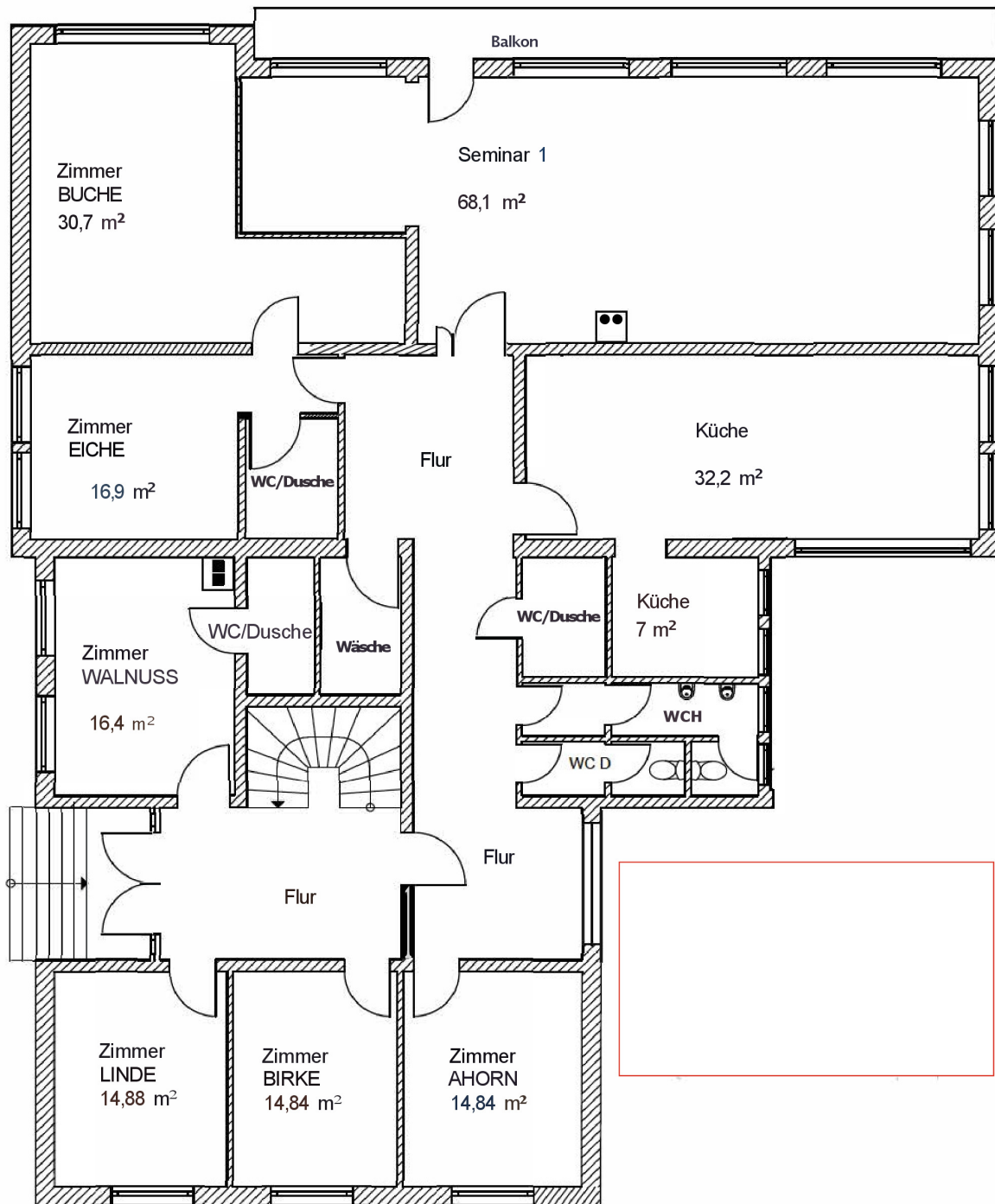
Gästezimmer

# Exposé - Galerie

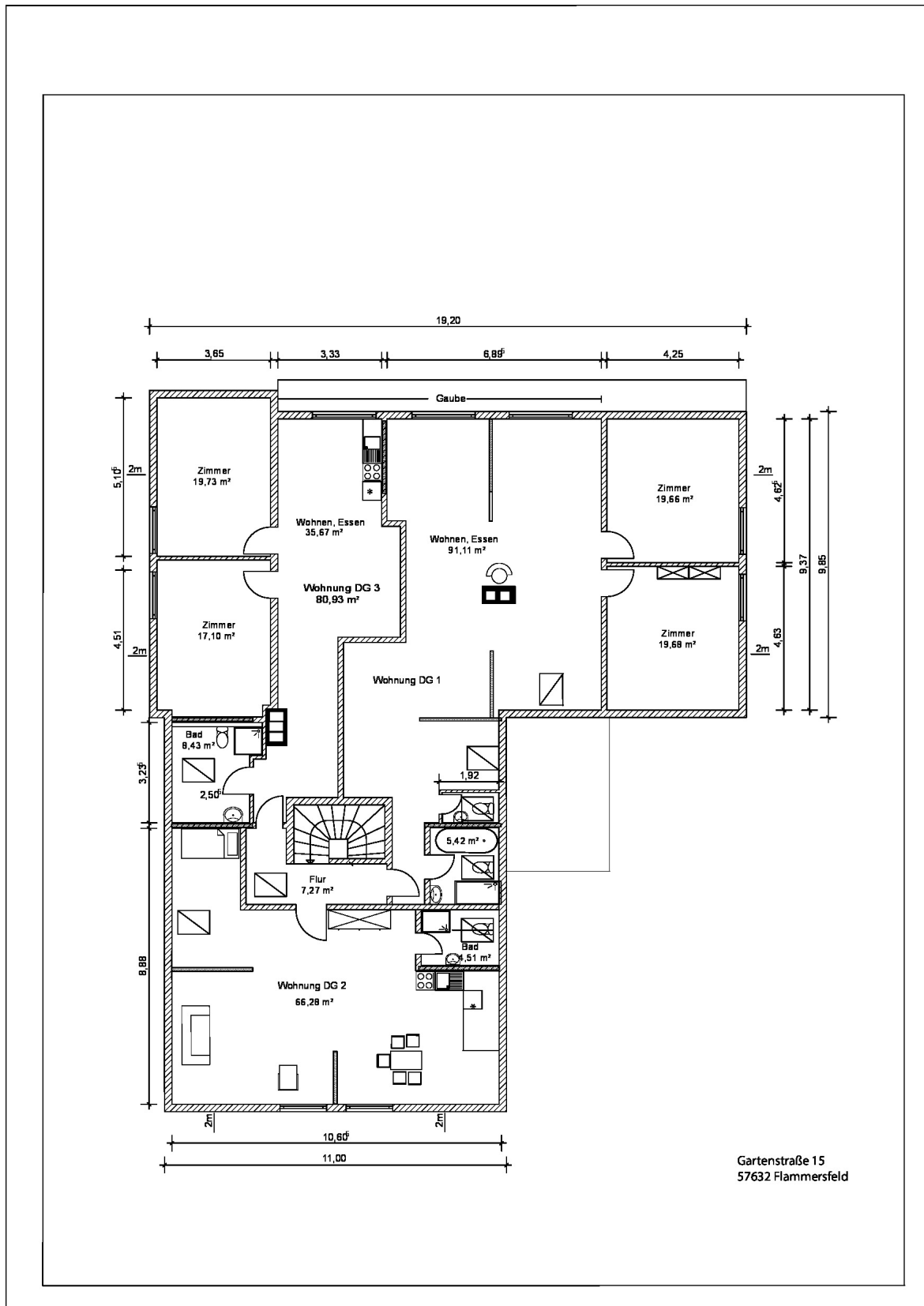


Ansicht von der Straße aus

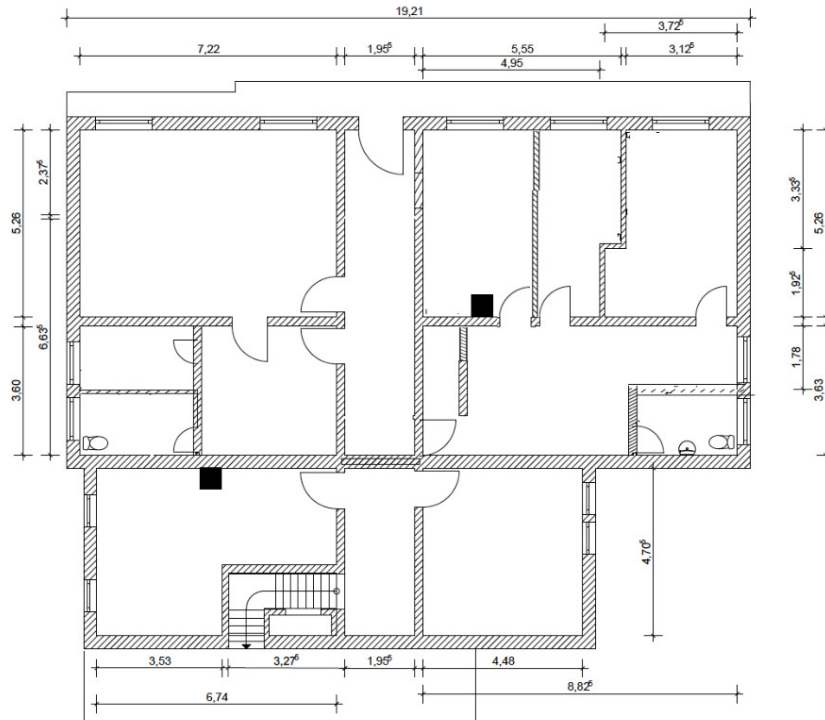
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

Gültig bis: 18.07.2031

Registriernummer RP-2021-003733137

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Gartenstraße 15 57632 Flammersfeld		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2020		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (AN)	880,97 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

SSS-Software Special Service GmbH  
Günter Darr  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

18.07.2021

Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

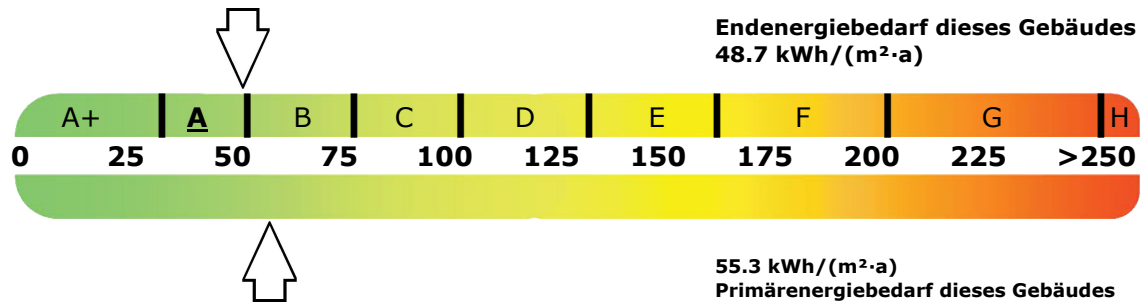
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer RP-2021-003733137

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11.69 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 55.3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 70.7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0.72 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0.50 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

48.7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

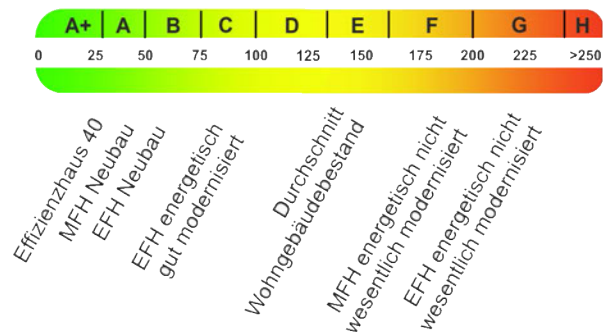
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um \_\_\_\_\_ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: \_\_\_\_\_ %

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer RP-2021-003733137

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen \_\_\_\_\_ kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes

\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor <sup>4</sup>	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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, fP = Primärenergiefaktor

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

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer RP-2021-003733137

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Keine Sanierung erforderlich. Sehr energetisch errichtetes Gebäude.				

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

## Erläuterungen

Registriernummer RP-2021-003733137

5

### **Angabe Gebäudeteil - Seite 1**

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### **Erneuerbare Energien - Seite 1**

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### **Energiebedarf - Seite 2**

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### **Primärenergiebedarf - Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### **Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2**

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### **Endenergiebedarf - Seite 2**

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### **Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2**

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Maßnahmen zur Einsparung" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### **Endenergieverbrauch - Seite 3**

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### **Primärenergieverbrauch - Seite 3**

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### **Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3**

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### **Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3**

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### **Vergleichswerte - Seite 2 und 3**

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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

# Exposé

## Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück



Mehrfamilienhaus mit einem Seminarbereich und großem Grundstück  
(Garten bzw. Bauland)

Gartenstraße 15  
57632 Flammersfeld (WW)

# INHALT

03

Beschreibung und Lage

06

Daten im Überblick

07

Ausstattung, Lage, Grundrisse

12

Sonstige Angaben

13

Bildergalerie

20

Kontakt und Rechtliches

## BESCHREIBUNG UND LAGE

Die ehemalige Pension, zum Seminar-, Wohn- und Gästehaus umgebaut und komplett saniert, liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Flammersfeld.

Bäcker, Arzt, kleine Geschäfte Kindergarten, Grundschule sowie Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar, Supermärkte am Ortsrand gut mit dem Fahrrad oder einem Auto. Ein Bioladen, etwa 5 km entfernt, kann auch mit dem Fahrrad erreicht werden.

Zum Westerwaldsteig sind es etwa 200 m. Dort gibt es einen „Abenteuerspielplatz“, ein kleines Wildgehege mit Gänsen, Hühnern, Rotwild, Eseln.

Der große Garten, gegen Süd Ost lädt zum Verweilen ein mit Pavillon, Sitzplatz mit Feuerstelle. Ein Spielplatz ist ebenfalls vorhanden.

Parkplätze sind vor dem Gebäude sowie im Gartenbereich ausreichend vorhanden.

Wohnfläche:  
684,44 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:  
97,9 m<sup>2</sup>

Gesamt: 782,34 m<sup>2</sup>

Grundstück: 3.296 m<sup>2</sup>



*Der Balkon vor dem Seminarbereich – Südostseite – lädt zum Ausruhen ein.*

Das Haus (ursprünglich von 1961) wurde 2018/19 komplett saniert mit neuer Gasheizung und großer Solarthermieanlage mit Heizungsunterstützung. Die Dachdämmung aus Holzfaser und Lehm sorgt für angenehme Temperaturen – auch im Sommer. Eine Besonderheit ist die Sockelleistenheizung für warme Wände und angenehmes Raumklima in Verbindung mit Lehm- und Kalkputzen – alles schadstofffrei.

Ein großer Teil der Fenster wurden erneuert (mit Laibungs-  
dämmungen), die erhaltenswerten Fenster wurden mit Zwei-  
Scheibenverglasung ausgestattet.

Die neuen Bodenbeläge aus Eichendielen (geölt/gewachst)  
und die Vintagefliesen unterstreichen den Charakter des  
Hauses.

Im Dachgeschoß sind drei Wohneinheiten, im Erdgeschoß eine  
Wohnung und im Gartengeschoß 2 Wohnungen – alle mit  
Küchen und Bädern ausgestattet.

Im Erdgeschoß sind neben der Wohnung noch eine große  
Seminarküche, ein Seminarraum mit Balkon, Toiletten und  
Duschbad im Flur sowie 4 Zimmer, eines davon mit Duschbad,  
vorhanden ... und die Kaffeecke.



Derzeit ist eine Dach-  
geschoßwohnung an eine  
Praxis vermietet, der  
Mietvertrag läuft im  
September 2026 aus.

Weiter ist eine Wohnung im  
Erdgeschoß vermietet.

#### **Weiteres:**

Glasfaserkabel liegt bis zum Haus, innerhalb ist alles bereits eingebaut; der Anschluss an das Netz wird derzeit erstellt.

Eine Erweiterung des Gebäudes sowie Neubauten im Garten (gewerblich oder zum Wohnen) sind möglich. Eine mündliche Bauvoranfrage wurde positiv beschieden.

Der Seminarraum und die Seminarküche können zu einer großen oder zwei kleineren Wohnungen umgebaut werden.

Die straßenseitig gelegenen Zimmer können ebenfalls zu einer Wohnung zusammengelegt werden.

Das alles ist teilunterkellert mit zwei Räumen (Heizung und Lagerraum). Auf der Gartenseite liegen in dieser Ebene zwei abgeschlossene Wohneinheiten.

Das Haus wird einschl. der Einbauküchen, den Küchenausstattungen sowie den Möblierungen (außer den privaten Möbeln des Verkäufers) der eingerichteten Ferienwohnungen bzw. Zimmer verkauft. In dem Verkaufspreis ist dies enthalten.

Kaufpreis (VB)

**1.320.000 €**

incl. der Einbauküchen  
entspricht

**1.928,60 €/m<sup>2</sup>**



Sechs  
Wohnungen



Vier  
Zimmer



großer  
Seminarbereich  
mit Gewerbeküche

Kaufpreis  
Einrichtungen,  
Küchenutensilien, etc.

**18.500 €**



**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer RP-2021-003733137 **2**

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen 11.69 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
48.7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**55.3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**Anforderungen gemäß GEG:**

<b>Primärenergiebedarf</b>	
Ist-Wert 55.3 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert 70.7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energetische Qualität der Gebäudehülle (H)</b>	
Ist-Wert 0.72 W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert 0.50 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **48.7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Objektart	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	684,44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	97,9 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Zentralheizung incl. WW
Stellplatzart	Stellplätze im Freien
Baujahr	1961
Jahr Komplettsanierung	2018/2019
Zustand	saniert
Warmwasser enthalten	Ja
Endenergieverbrauch	48,7 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieträger	Gas, Solarthermie
Energieausweis	Bedarfsausweis
Verfügbar ab	sofort
Provision	Keine Provision, Verkauf von privat
Garten:	3.296 m <sup>2</sup>

Im Garten:  
Pavillon, Garage, als Werkstatt nutzbar, Spielplatz, Grillplatz  
einheimische Obstbäume und Sträucher  
Hochbeete

# AUSSTATTUNG

## Wohnungen und Zimmer:

1. Eichenparkett (Dielen),  
geölt, gewachst, neue  
Fliesen
2. Lehm- und Kalkputz
3. Isoliert verglaste Fenster

## Küchen:

1. Einbauküchen i.d.R. aus  
Vollholz
2. In der Seminarküche und  
in einer DG mit  
Gaskochstelle

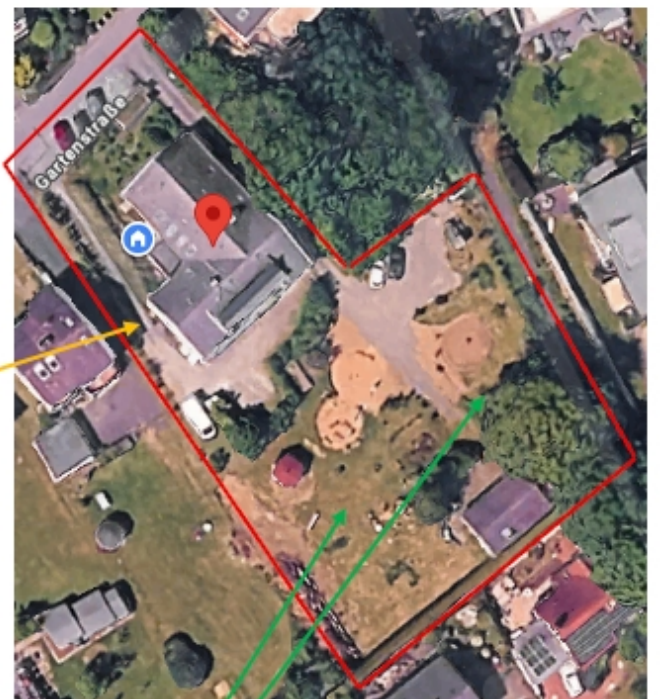
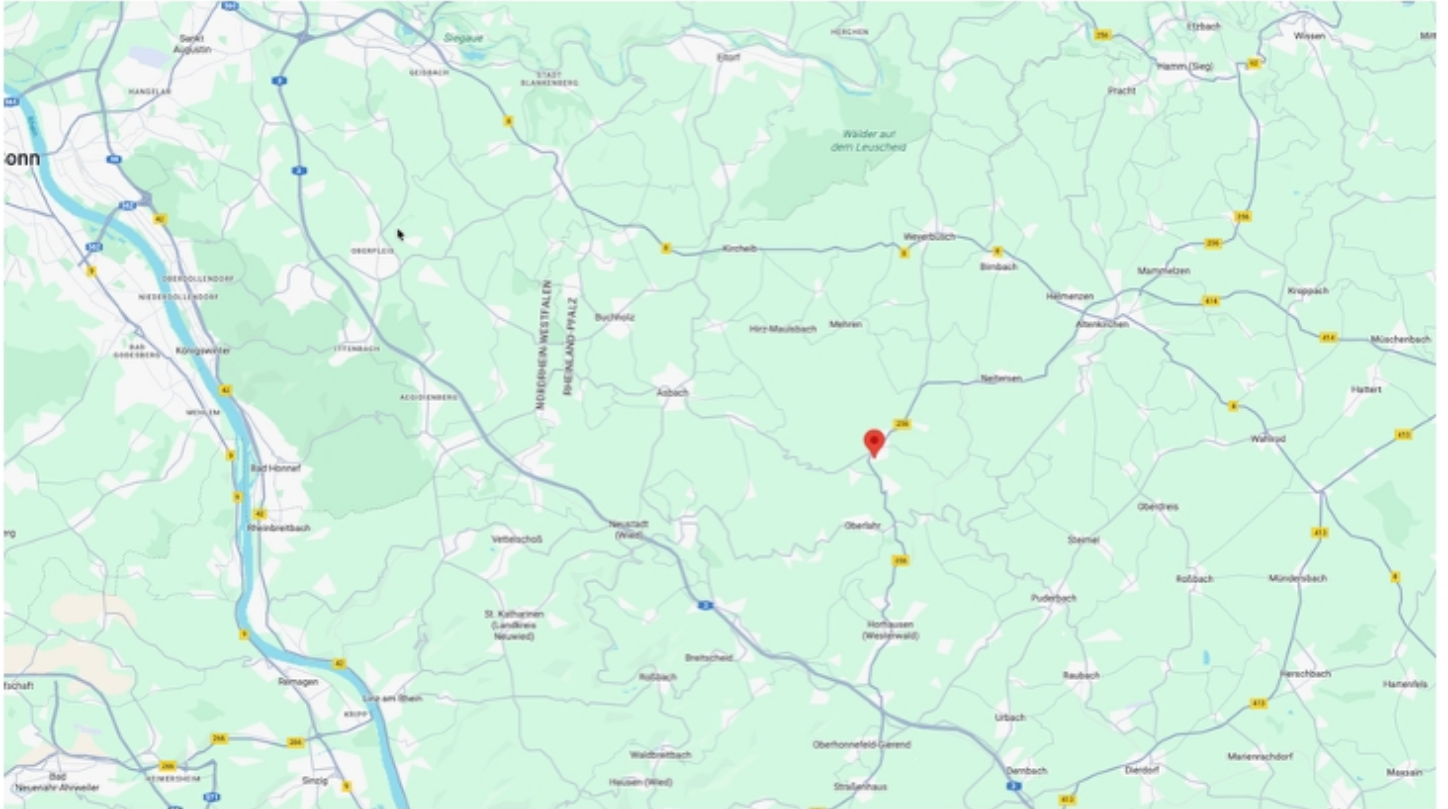


Kaufpreis:

1.725,60 €/m<sup>2</sup>  
WNF

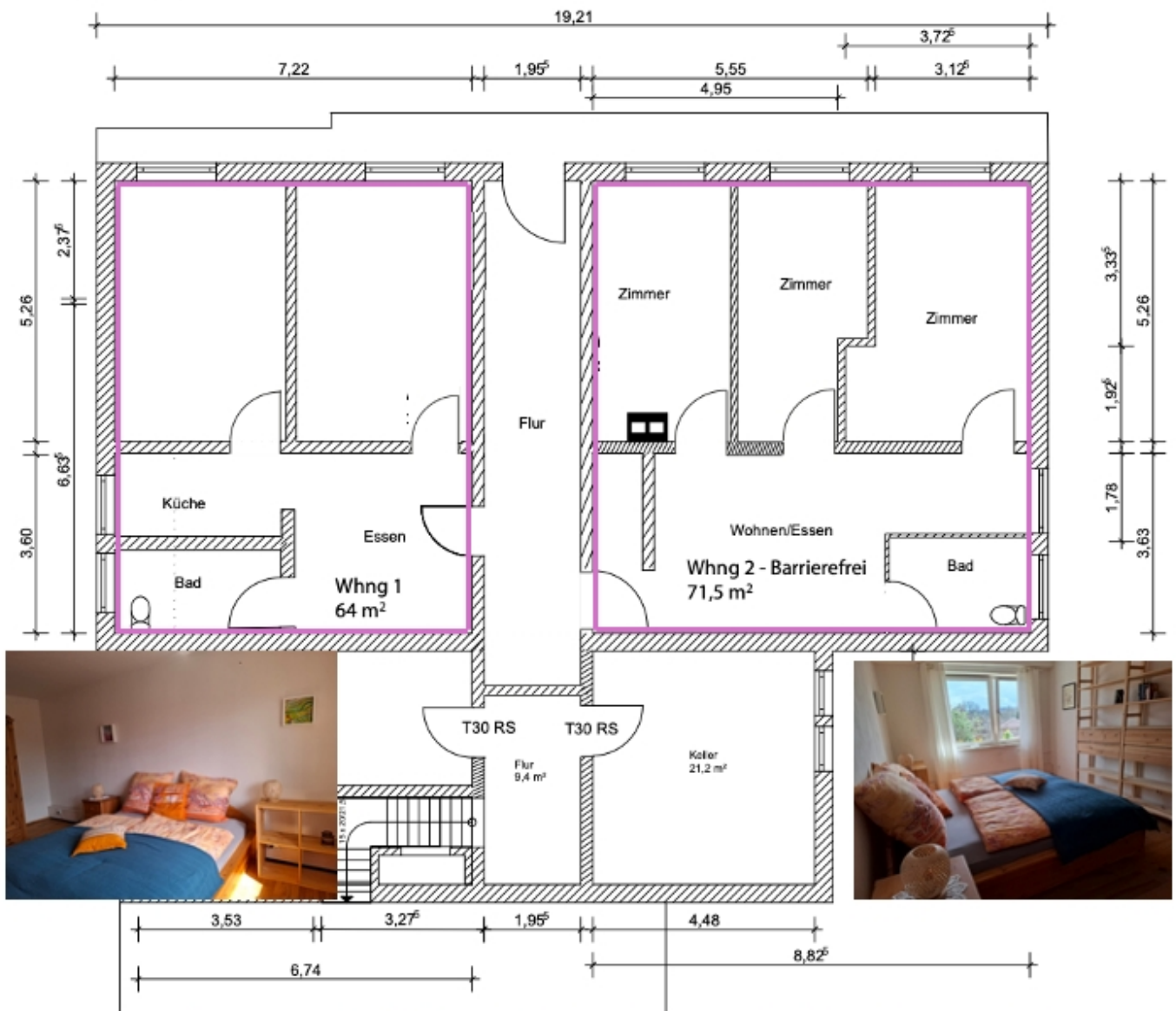
Durchschnittspreis  
in Flammersfeld  
1.970,00 €/m<sup>2</sup>

## Lage: Landkreis Altenkirchen Westerwald

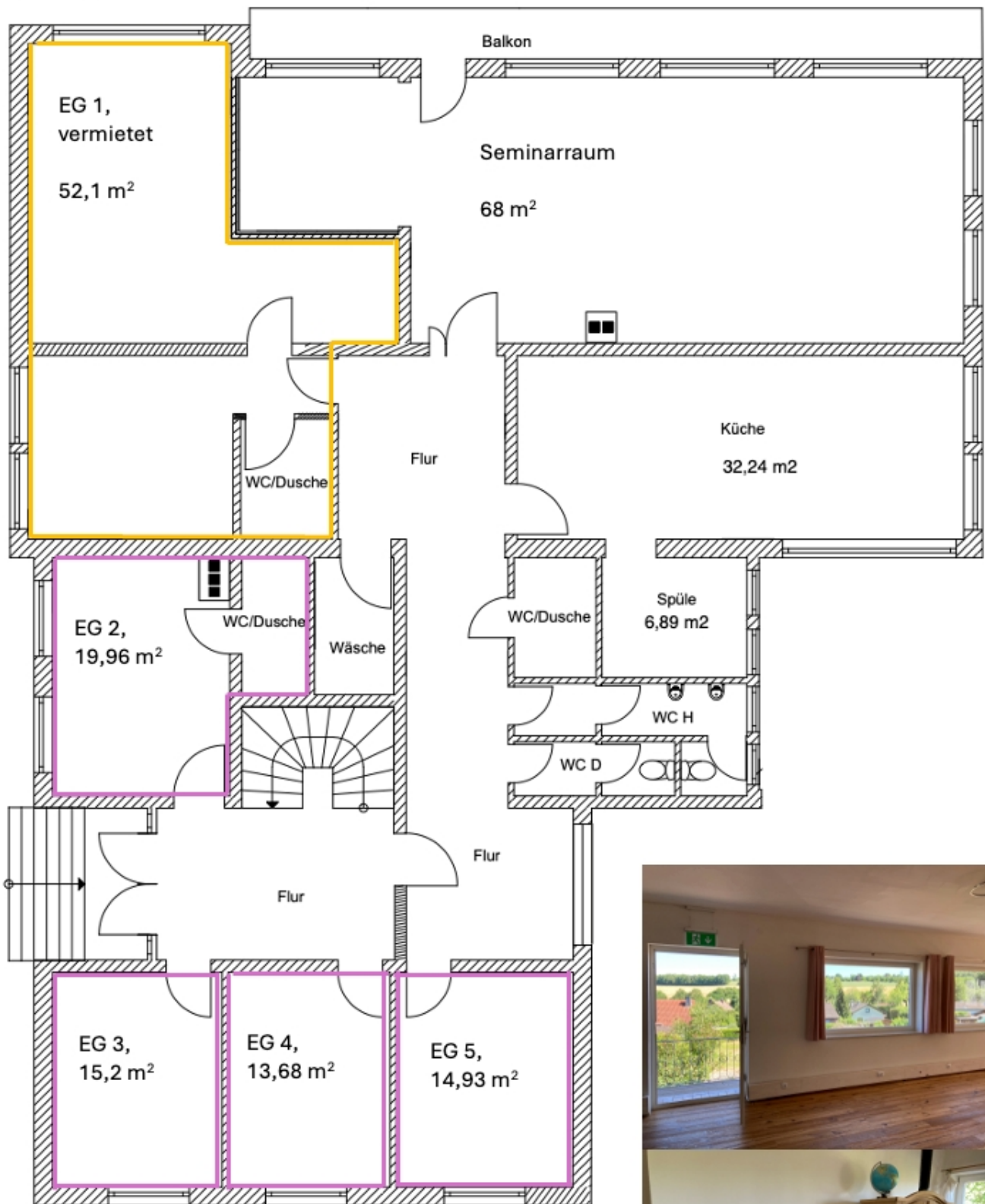


Dieser Teil des Gartens kann noch bebaut werden

# Gartengeschoß



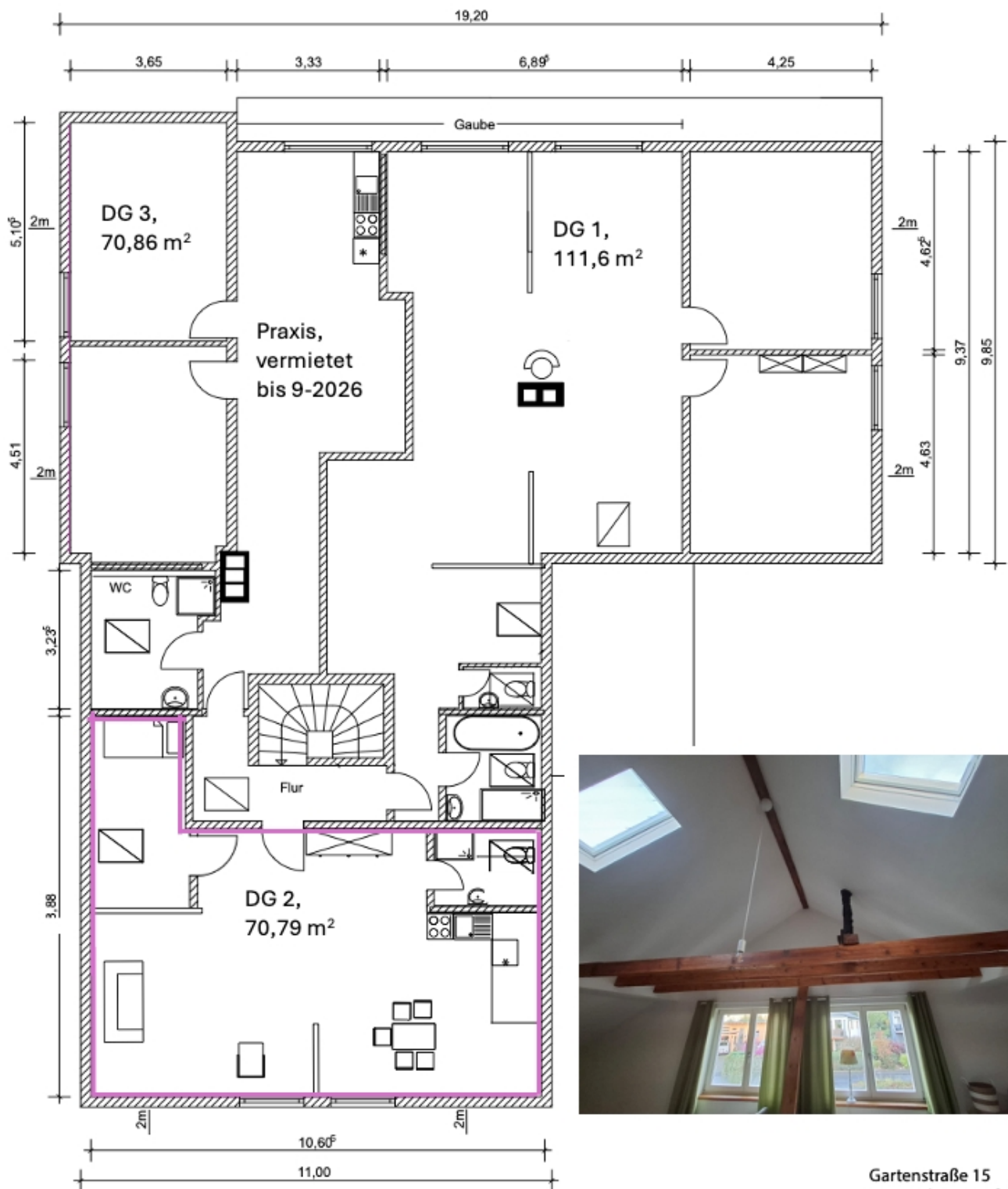
## Erdgeschoß



EG 3,4 und 5 oder 4 und 5 oder 3 und 4 können zusammengelegt werden



## Dachgeschoß



Gartenstraße 15  
57632 Flammersfeld

Flammersfeld, Gartenstraße 15  
Wohnnutzflächen

	WF	NF
<b>Erdgeschoß</b>		
Appartement 1	56,04	
Wohnung 1	236,62	
Flur/Treppenhaus		17,51
<b>Untergeschoß</b>		
Appartement 2	76,79	
Appartement 3	76,33	
Flur/Treppenhaus Keller		59,38
<b>Obergeschoß</b>		
Wohnung 2	78,03	
Wohnung 3	78,18	
Wohnung 4	82,45	
Flur/Treppenhaus		21,01
Summe Wohnflächen:	684,44	
Summe Nutzflächen:		97,9
Summe NF & WF:	782,34	

Im Dachgeschoß ist eine Wohnung als Arztpraxis genehmigt, im Erdgeschoß dürfen lt. Baugenehmigung in der Küche bis 24 Personen beköstigt werden.

Es stehen ca. 12 Parkplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Weitere Parkplätze stehen am Wochenende im Bereich der Grundschule in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung zur Verfügung.

Die mündliche Bauvoranfrage zur Bebauung des hinteren Grundstücks hat ergeben, dass Wohngebäude sowie auch stilles Gewerbe errichtet werden kann. Die Zufahrt (rechts oder links vom Haupthaus) ist dinglich zu sichern.

Es liegt bis zum Haus Glasfaseranschluss; interne Verkabelung wird demnächst erfolgen.





01. Wohnzimmer Whng. 1  
Gartengeschoß

02. Whng. 1  
Gartengeschoß

03. Whng. 1  
Gartengeschoß

04. Schlafzimmer Whng.  
2 Gartengeschoß

05. Schlafzimmer Whng.  
2 Gartengeschoß

06. Wohnung 2  
Gartengeschoß, Blick in  
den Garten Bild

04



05



06





07



08

07. Blick in den Garten

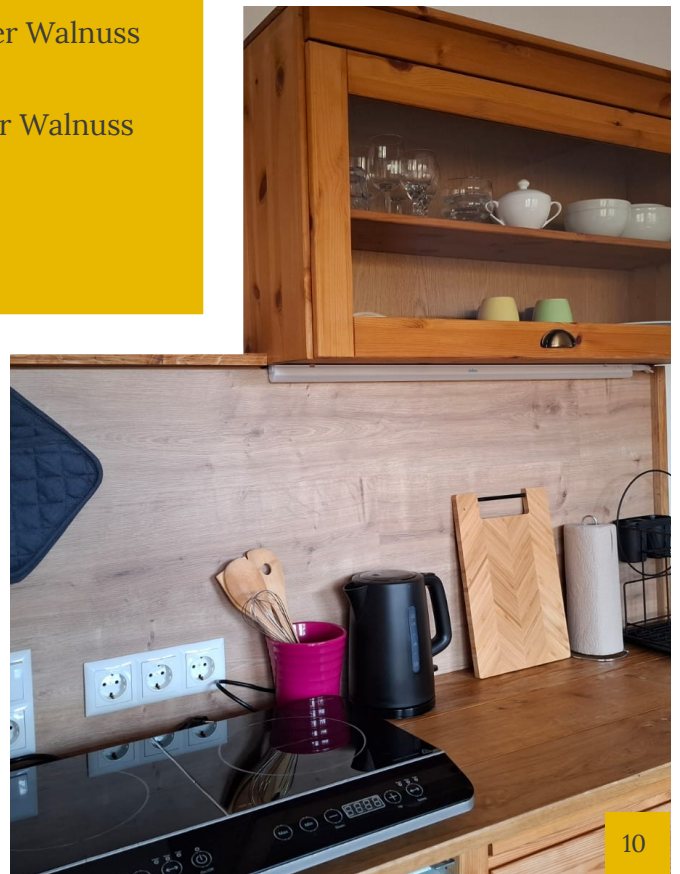
08. EG Zimmer Walnuss  
mit Bad

09. EG Zimmer Walnuss

10. EG Zimmer Walnuss



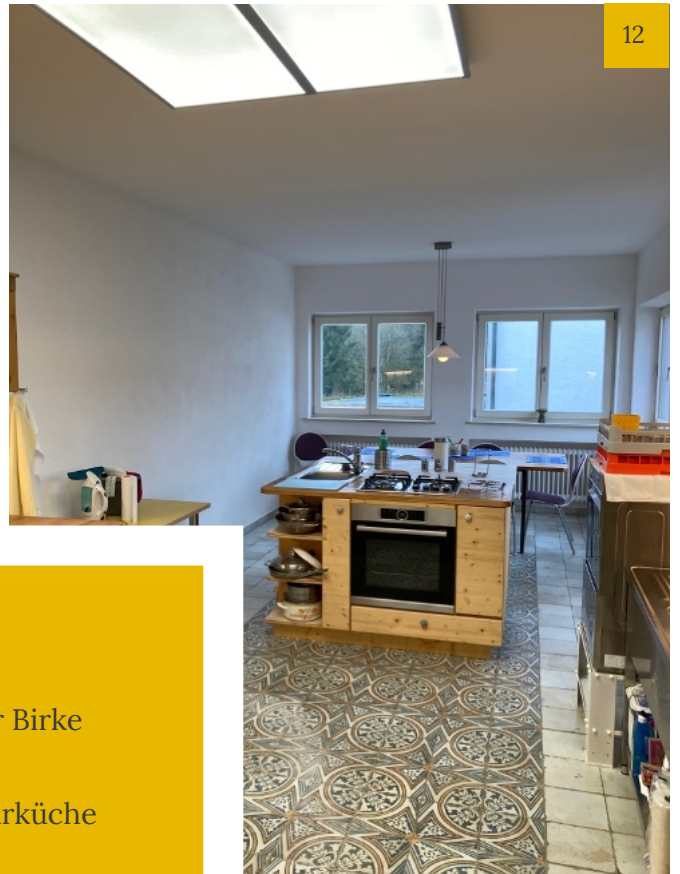
09



10



11

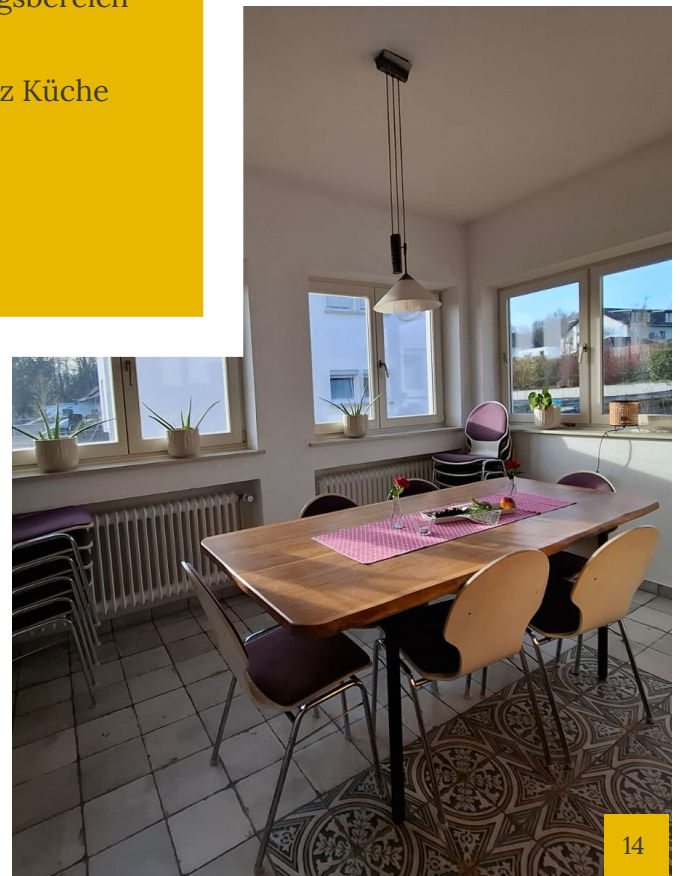


12

11. EG Zimmer Birke  
12. EG Seminarküche  
13. EG Eingangsbereich  
14. EG Essplatz Küche



13



14



15



16



17

15. EG Seminarraum  
16. Feuerplatz  
17. EG Seminarraum  
18. Solar-  
Warmwassertanks



18



19



20

19. bis 22.  
Whng. DG  
Impressionen



21



22



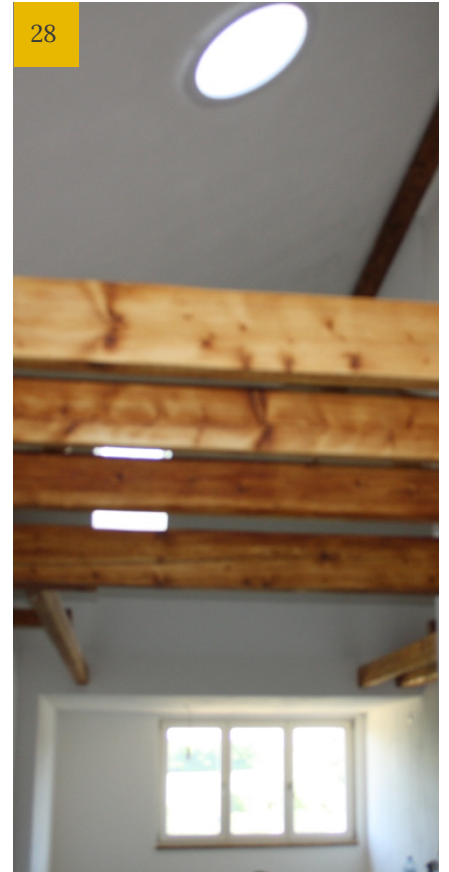
23. bis 26.  
DG Impressionen  
Appartement



27



28



29



27. DG Praxis

28. DG Praxis

29. Der Sanierung zum Opfer gefallen

Verkäufer:

Jörg Brandhorst

Gartenstraße 15

57632 Flammersfeld

0172 250 30 52

[joerg.brandhorst@icloud.com](mailto:joerg.brandhorst@icloud.com)

**Rechtliches:**

Makler unerwünscht

Makleranfrage führt zu

unzumutbarer Belästigung

(§ 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG)