

# 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 Laibungsdämmungen), die erhaltenswerten Fenster wurden mit Zweischeibenverglasung 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 Dachgeschoßwohnung 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

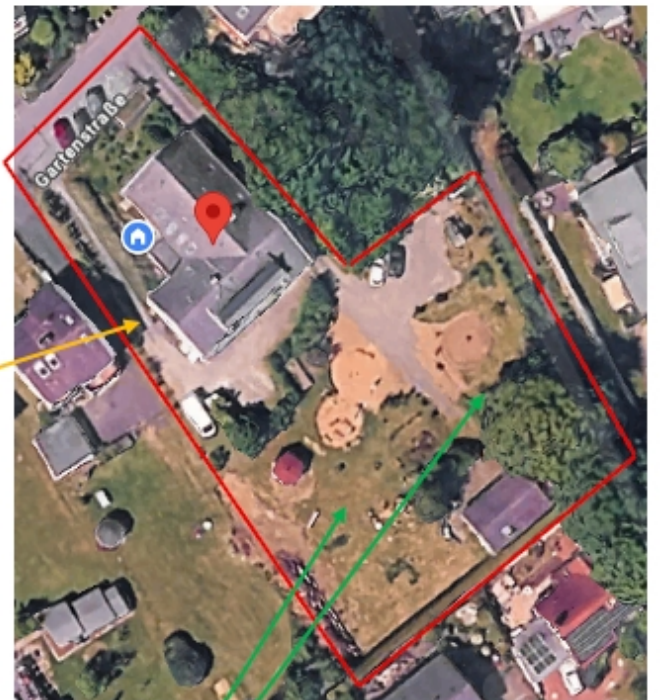
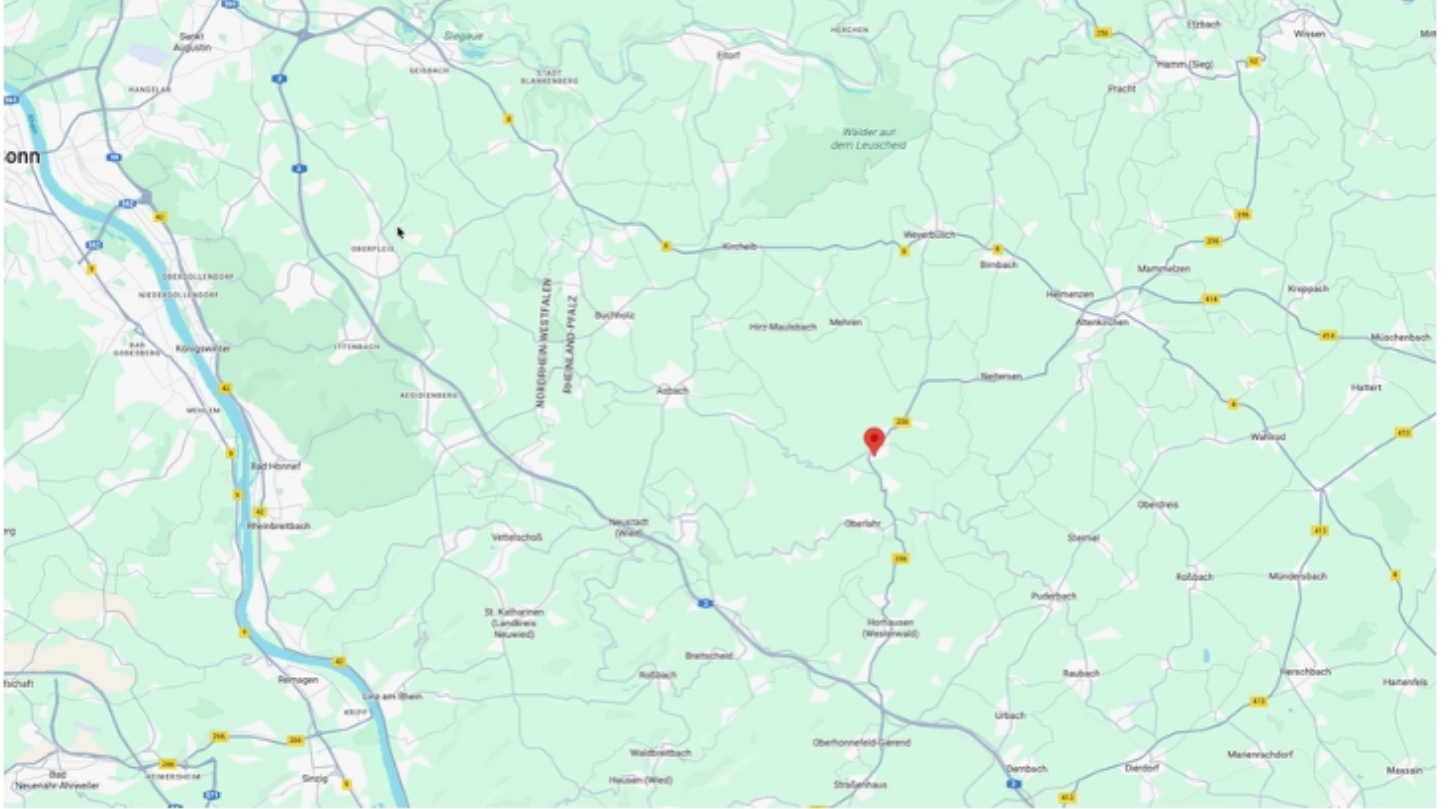


Kaufpreis:

1.725,60 €/m<sup>2</sup>  
WNF

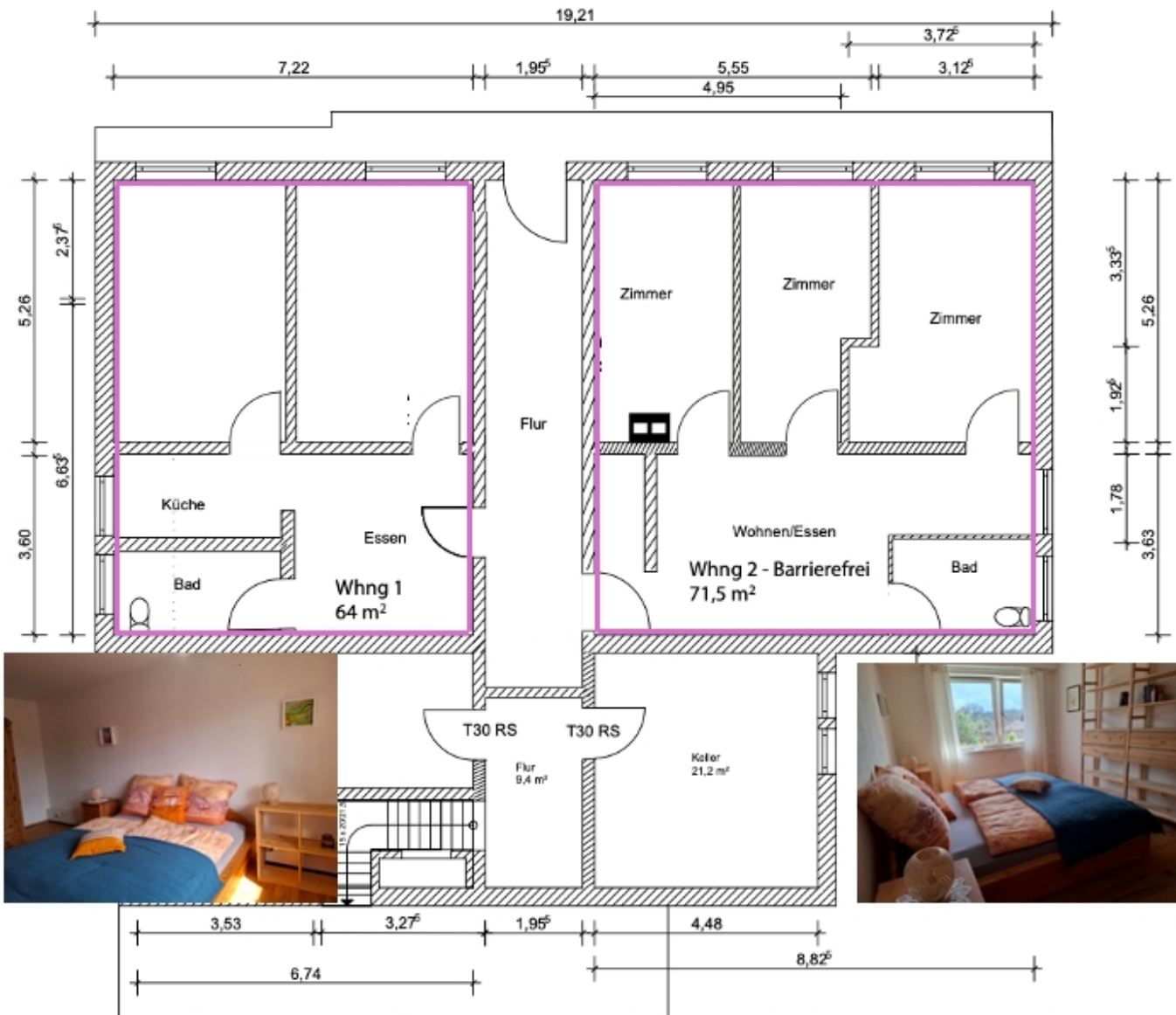
Durchschnittspreis  
in Flammersfeld  
1.970,00 €/m<sup>2</sup>

## Lage: Landkreis Altenkirchen Westerwald

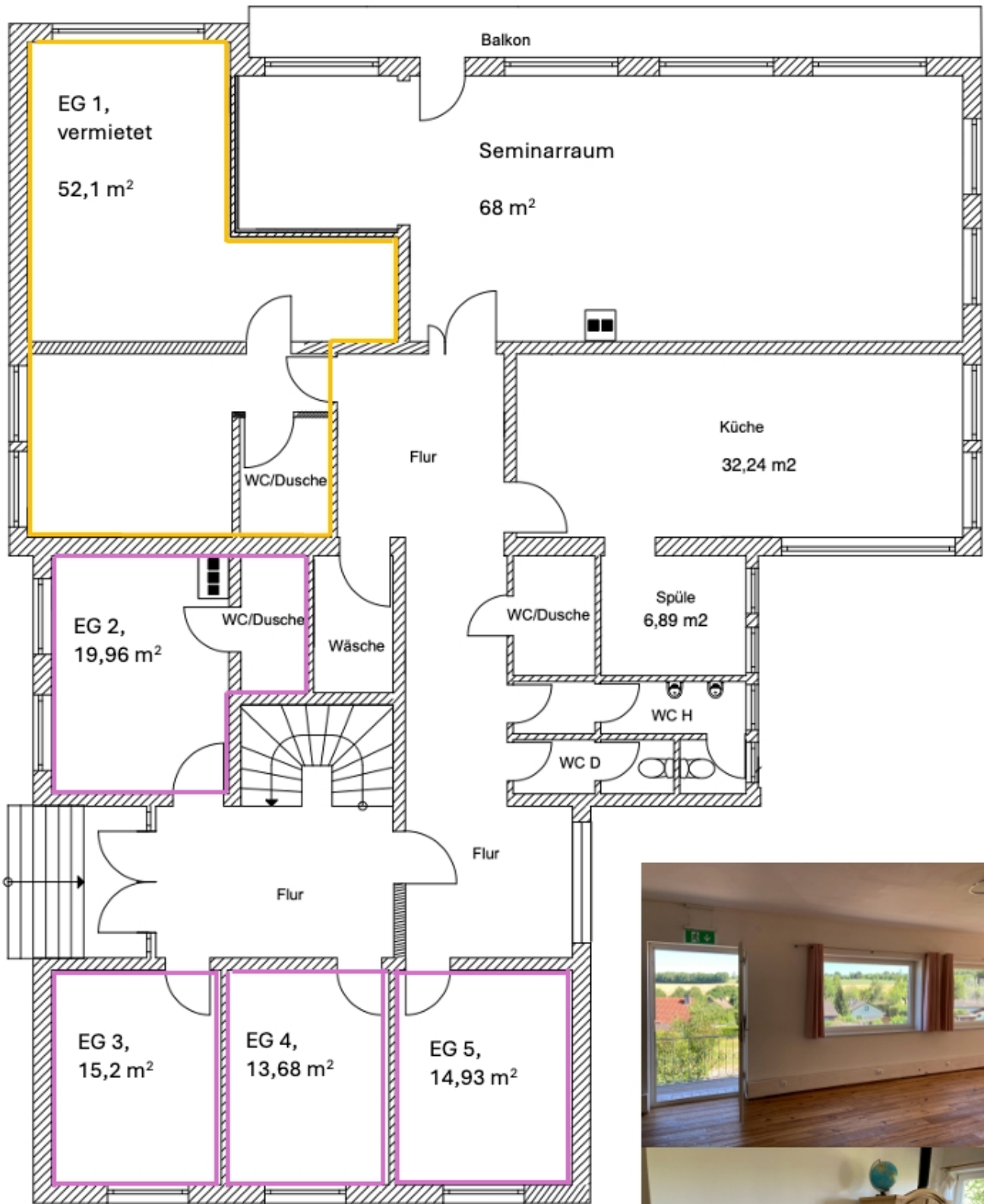


Dieser Teil des Gartens kann noch bebaut werden

# Gartengeschoß



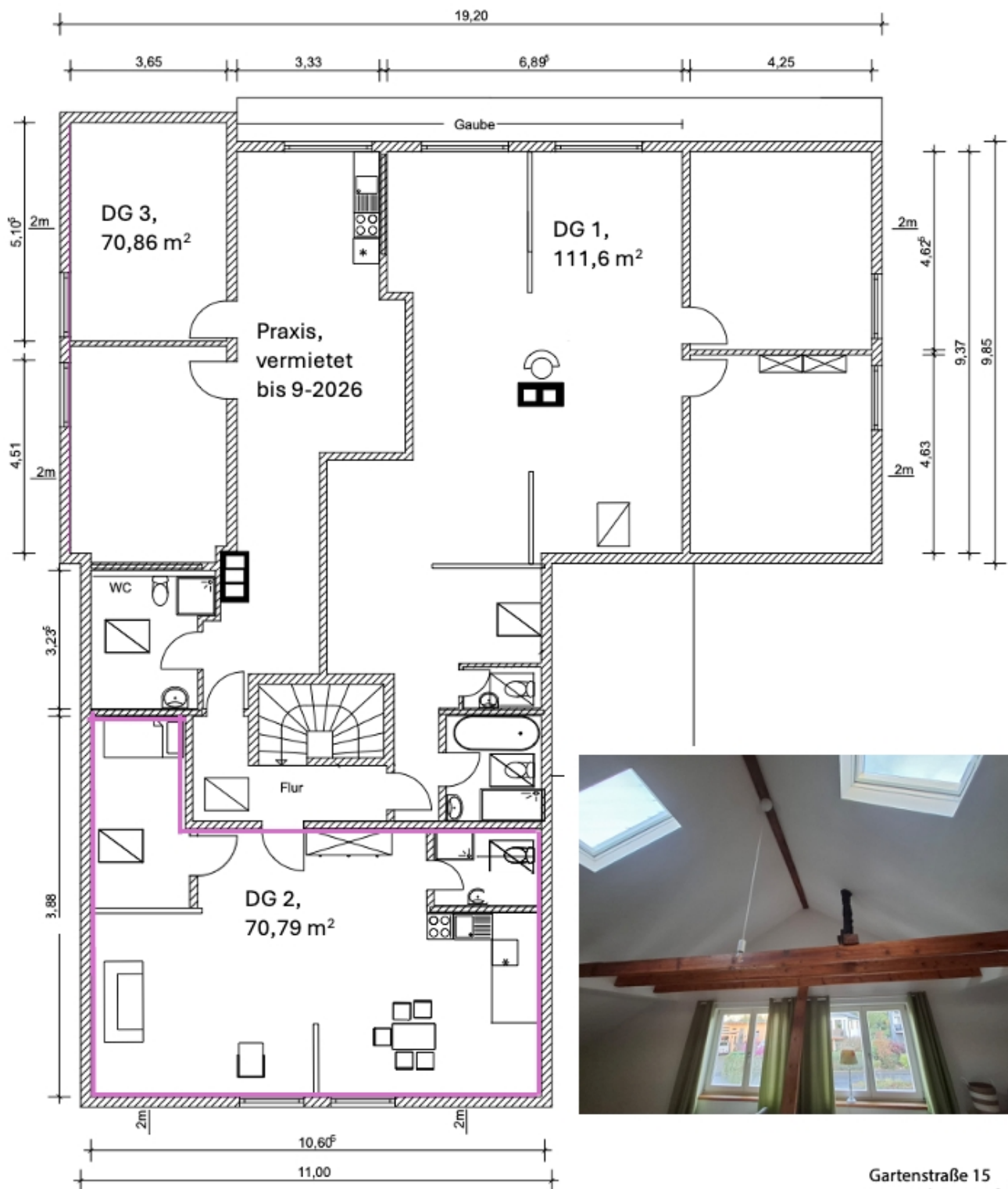
# Erdgeschoß



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

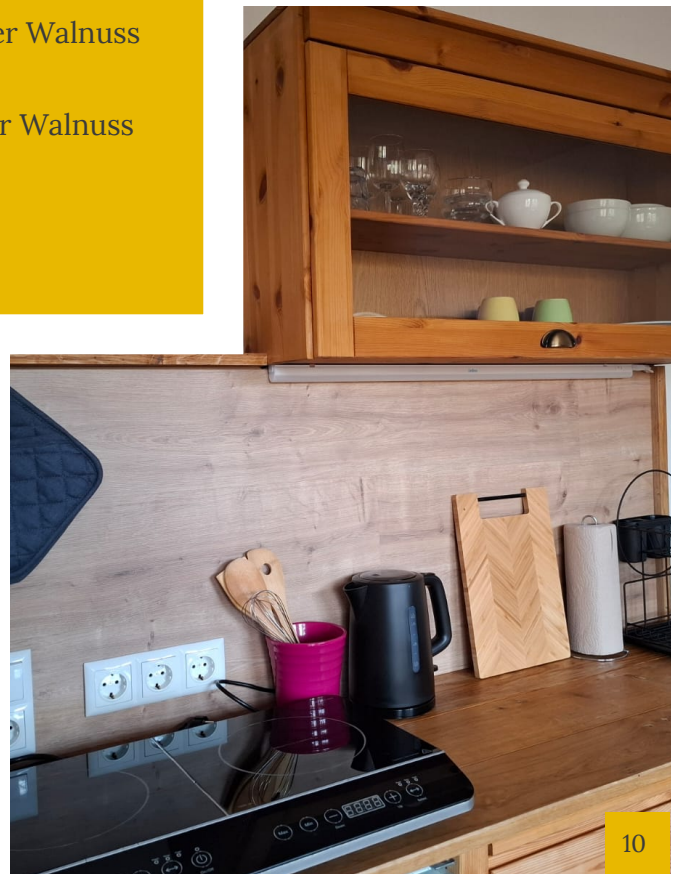
08. EG Zimmer Walnuss  
mit Bad

09. EG Zimmer Walnuss

10. EG Zimmer Walnuss



09



10



11



12

11. EG Zimmer Birke

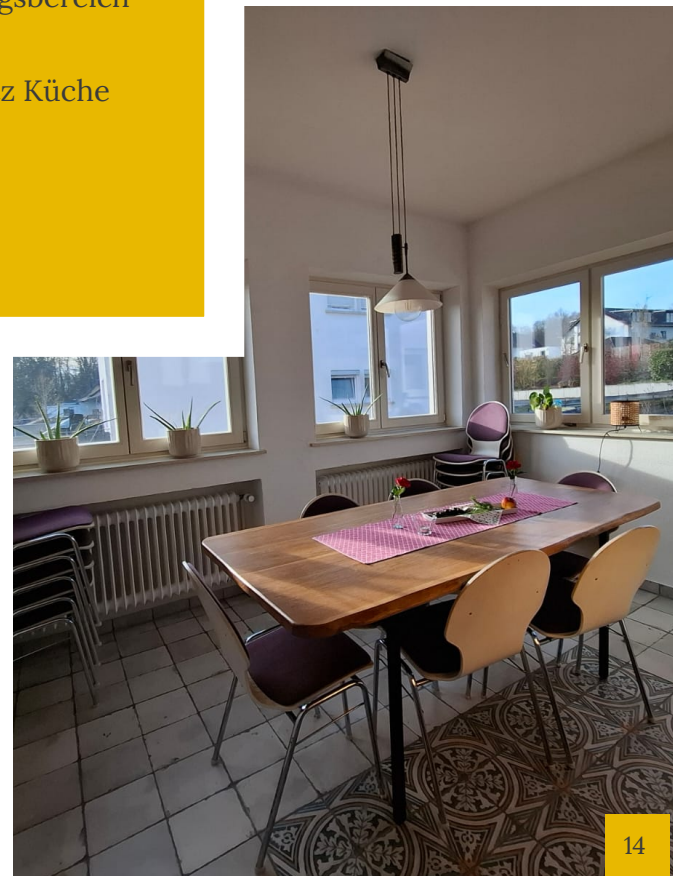
12. EG Seminarküche

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



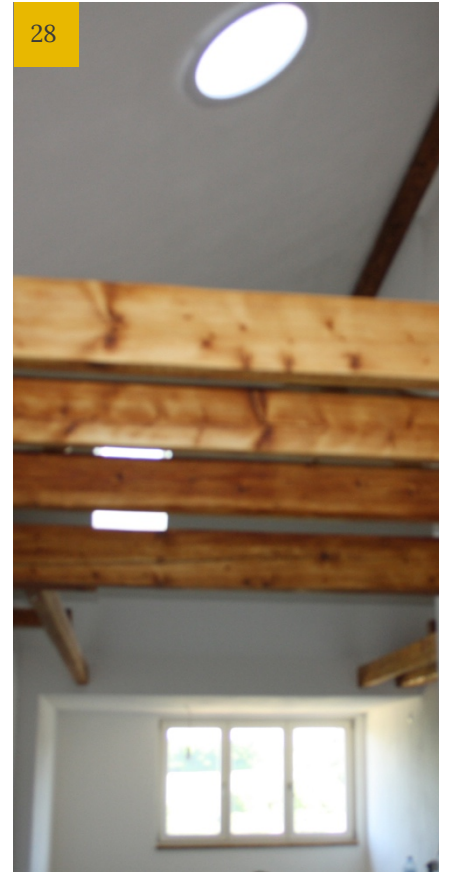
23. bis 26.  
DG Impressionen  
Appartement



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)