

Für Selbstnutzer, Gemeinschaften, Investoren: Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück und Erweiterungsmöglichkeiten



Mehrfamilienhaus mit
Veranstaltungsraum und
großer Küche sowie 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 Veranstaltungs-, 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

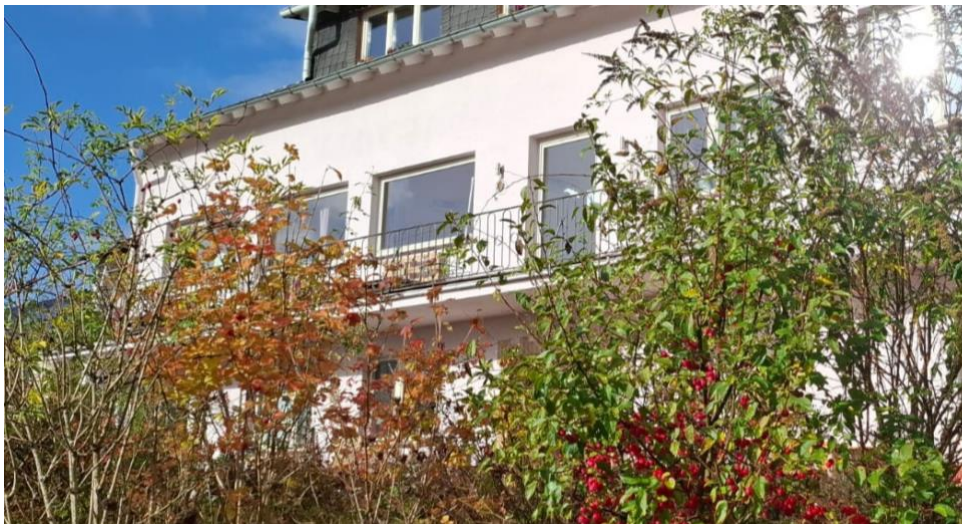
Westerwaldsteig sind es etwa 200 m. Dort gibt es einen „Abenteuerspielplatz“, ein kleines Wildgehege mit Gänsen, Hühnern, Rotwild, Eseln. Der große Garten, gegen Süd Ost lädt zum Verweilen ein mit Pavillon, Sitzplatz mit Feuerstelle. Ein Spielplatz ist ebenfalls vorhanden. Das Grundstück ist auch als Bauland nutzbar. Parkplätze sind vor dem Gebäude sowie im Gartenbereich ausreichend vorhanden.

Wohnfläche:
707,82 m²

Nutzfläche:
97,9 m²

Gesamt: 805,72 m²

Grundstück: 3.296 m²



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 gewerblich nutzbare Küche, ein Veranstaltungsraum mit Balkon, Toiletten und Duschbad im Flur sowie 4 Zimmer, eines davon mit Duschbad, vorhanden ... und die Kaffeecke.



Derzeit ist eine Dachgeschoß-wohnung an eine Psychologie Praxis vermietet.

Der Käufer kann bei Kauf mit einer Frist von 4 Monaten kündigen oder den Vertrag verlängern.

Weiter ist eine Wohnung im Erdgeschoß vermietet.

Die Warmmiete beträgt 1.379,86 €.

Weiteres:

Glasfaserkabel liegt bis zum Haus, innen ist alles bereits eingebaut; der Anschluss an das Netz muss vom Käufer noch beantragt werden.

Eine Erweiterung des Gebäudes sowie Neubauten im Garten (gewerblich oder zum Wohnen) sind möglich. Da das Haus auf einem Mischgebiet-Grundstück steht, ist ein leises Gewerbe möglich. Aktuell läuft eine Bauvoranfrage zur Bebauung mit Wohn- oder/und Büronutzung.

Der Veranstaltungsraum und die dazugehörige große Küche können zu einer großen oder zwei kleineren Wohnungen umgebaut werden. Die straßenseitig gelegenen Zimmer können ebenfalls zu einer Wohnung zusammengelegt werden. Zwei dieser möglichen Wohnungen können einen barrierefreien Zugang erhalten.

Der straßenseitige Teil ist unterkellert mit zwei Räumen (Heizung und Lagerraum). Auf der Gartenseite liegen in dieser Ebene zwei abgeschlossene Wohneinheiten, eine barrierefrei.

Das Haus wird einschl. der Einbauküchen verkauft. Die Möblierungen (außer den privaten Möbeln des Verkäufers) der eingerichteten Ferienwohnungen bzw. Zimmer können mit erworben werden.



Sechs
Wohnungen



Vier
Zimmer



Großer
Veranstaltungsraum
und Gewerbeküche

Kaufpreis
incl. der Einbauküchen:

1.090.000 €

Kaufpreis für
Einrichtungen,
Küchenutensilien, etc. bei
Bedarf

18.500 €



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

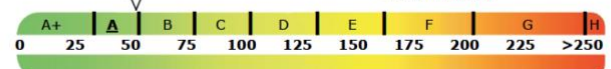
Registriernummer RP-2021-003733137

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,69 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
48,7 kWh/(m²·a)



55,3 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 55,3 kWh/(m²·a)

Anforderungswert 70,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0,72 W/(m²·K)

Anforderungswert 0,50 W/(m²·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/(m²·a)

DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar sofort
Objektart	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	707,82 m ²
Nutzfläche	97,9 m ²
Heizungsart	Gas und Solarthermie Zentralheizung incl. WW
Stellplatzart	Stellplätze im Freien
Baujahr	1961
Jahr Komplettsanierung	2018 bis 2021
Zustand	saniert
Warmwasser enthalten	Ja
Endenergieverbrauch	48,7 kWh/(m ² ·a)
Energieträger	Gas, Solarthermie
Energieausweis	Bedarfsausweis
Verfügbar ab	sofort
Provision	Keine Provision, Verkauf von privat
Garten:	3.296 m ²

Im Garten:

Pavillon, Garage, als Werkstatt nutzbar, Spielplatz, Grillplatz
einheimische Obstbäume und Sträucher

Hochbeete

AUSSTATTUNG

Wohnungen und Zimmer:

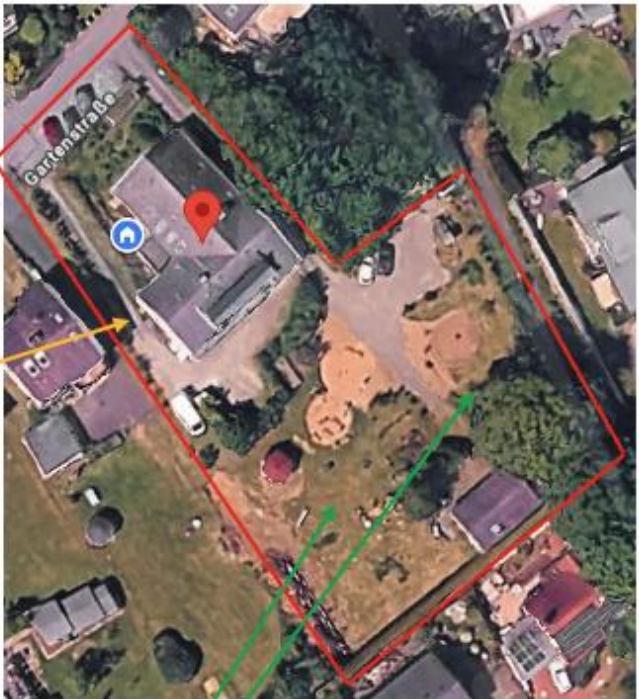
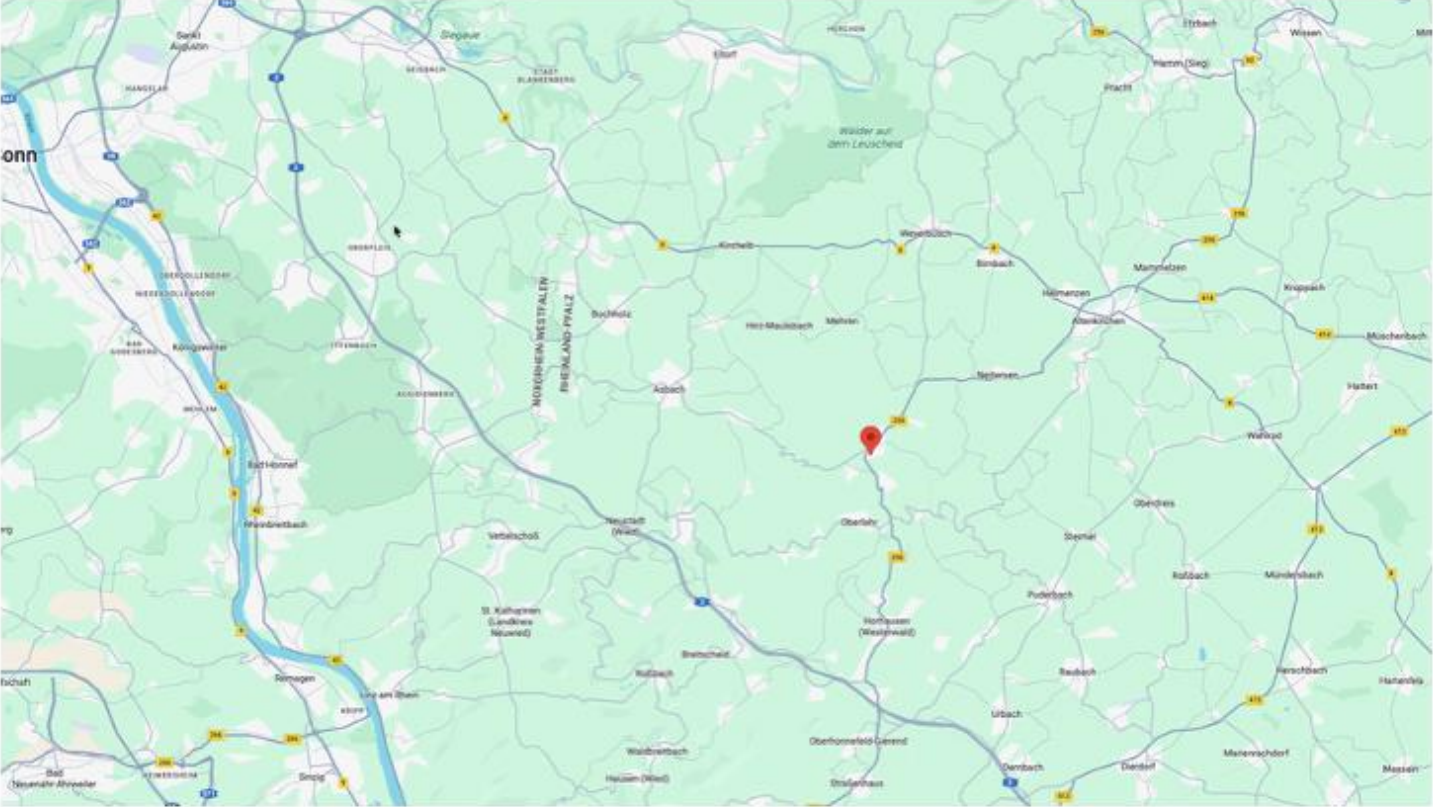
1. Eichenparkett (Dielen), geölt, gewachst, neue Fliesen
2. Lehm- und Kalkputz
3. Isoliert verglaste Fenster

Gebäude, Haustechnik

1. Neue Gasheizung mit solarthermischer Unterstützung
2. Überwiegend Sockelleistenheizung
3. Energiebedarf A

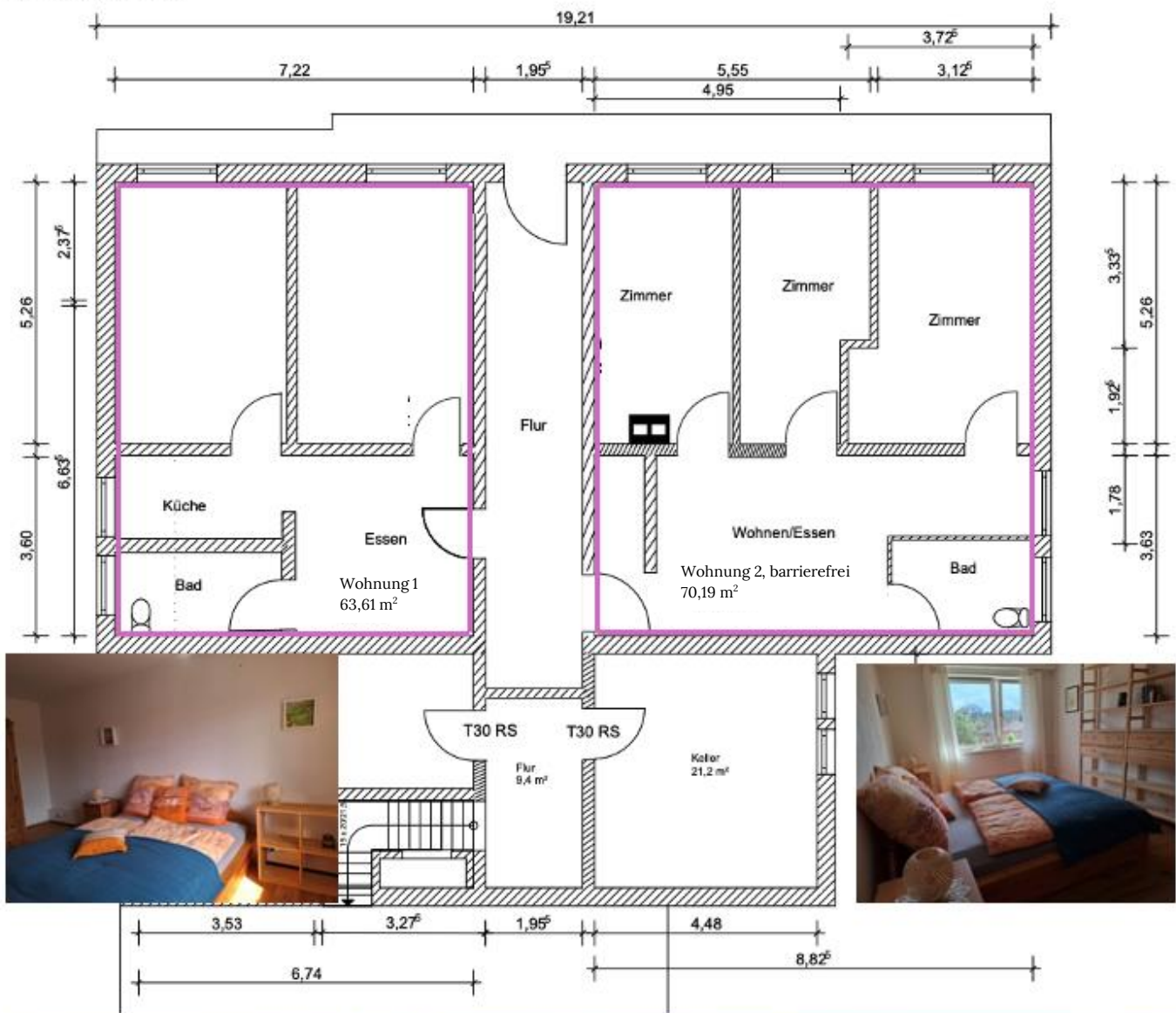


Lage:
Landkreis Altenkirchen Westerwald

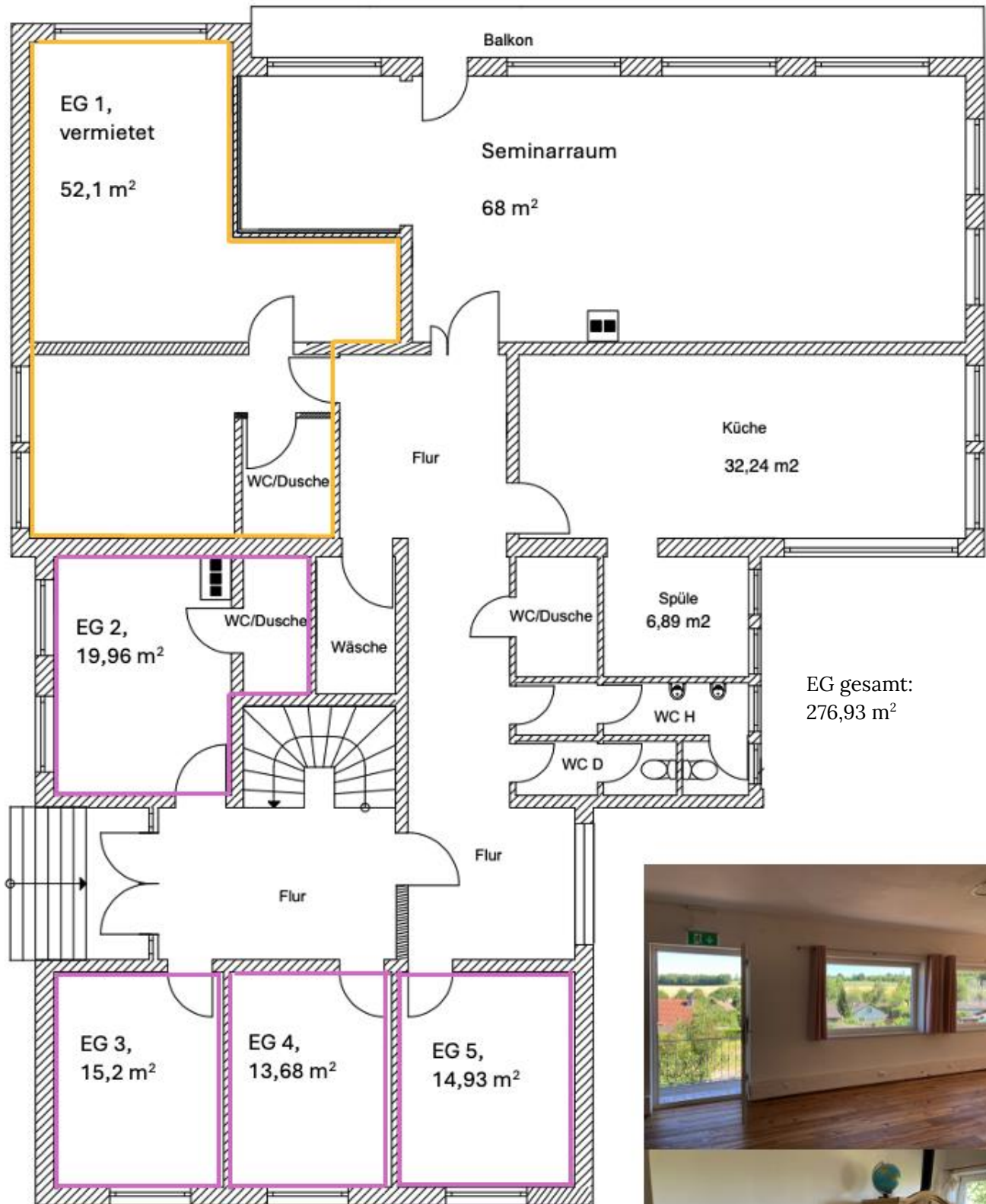


Dieser Teil des Gartens kann noch bebaut werden

Gartengeschoß



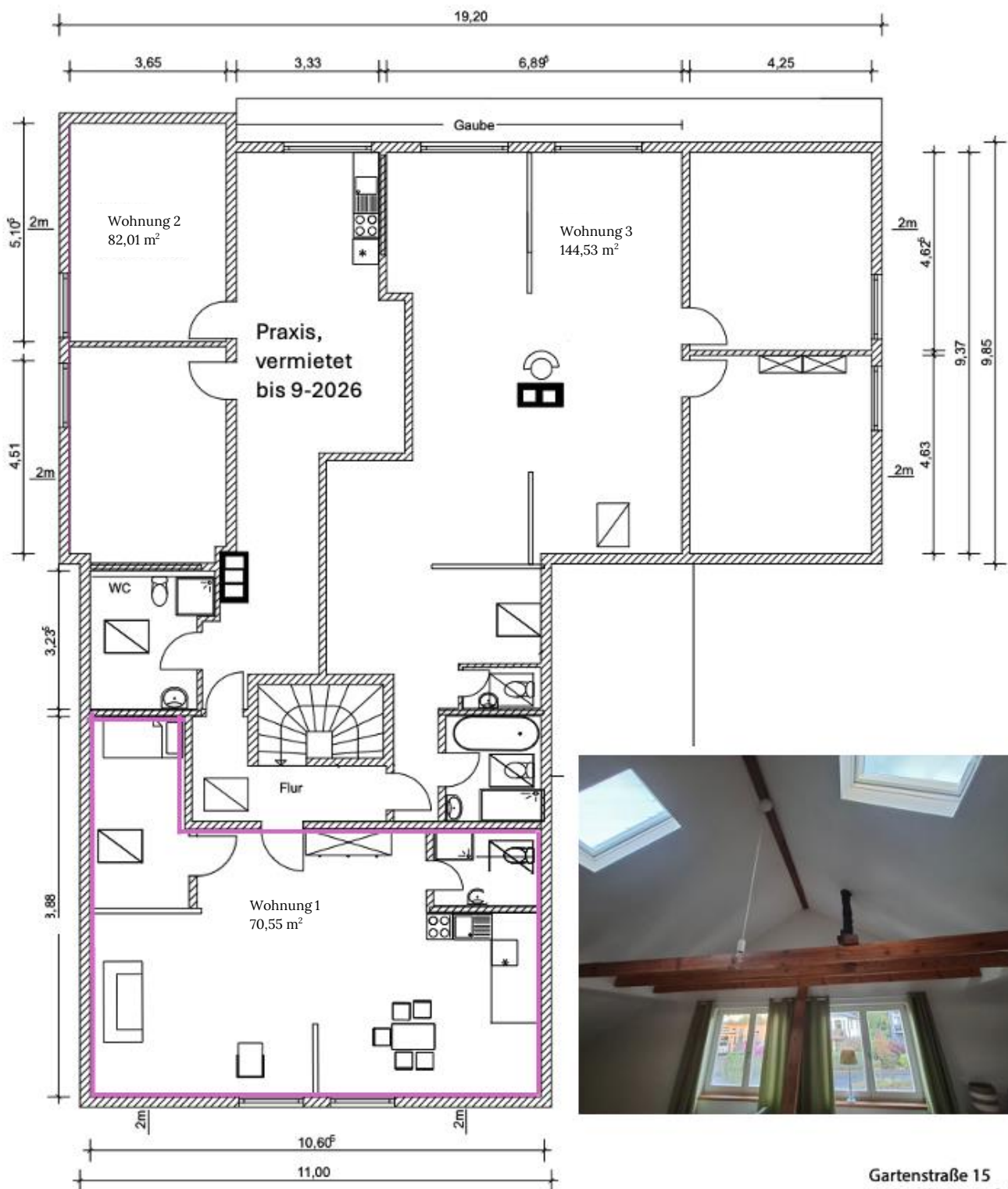
Erdgeschoß



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



Dachgeschoß



Gartenstraße 15
57632 Flammersfeld

DG 1	70,55 m ²
DG 2	82,01 m ²
DG 3	144,53 m ²
EG	276,93 m ²
UG 1	63,61 m ²
UG 2	70,19 m ²
Nutzflächen:	97,90 m ²



links:

Flurkarte Bauvoranfrage mit zwei zusätzlichen Gebäuden auf dem Grundstück für Wohnungen, Ferienappartements oder/und Büroflächen.
Nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

lt. Baugenehmigung in der Küche 1 Personen beköstigt werden.

Es stehen ca. 15 Parkplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Weitere Parkplätze stehen am Wochenende im Bereich der Grundschule in Abstimmung



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

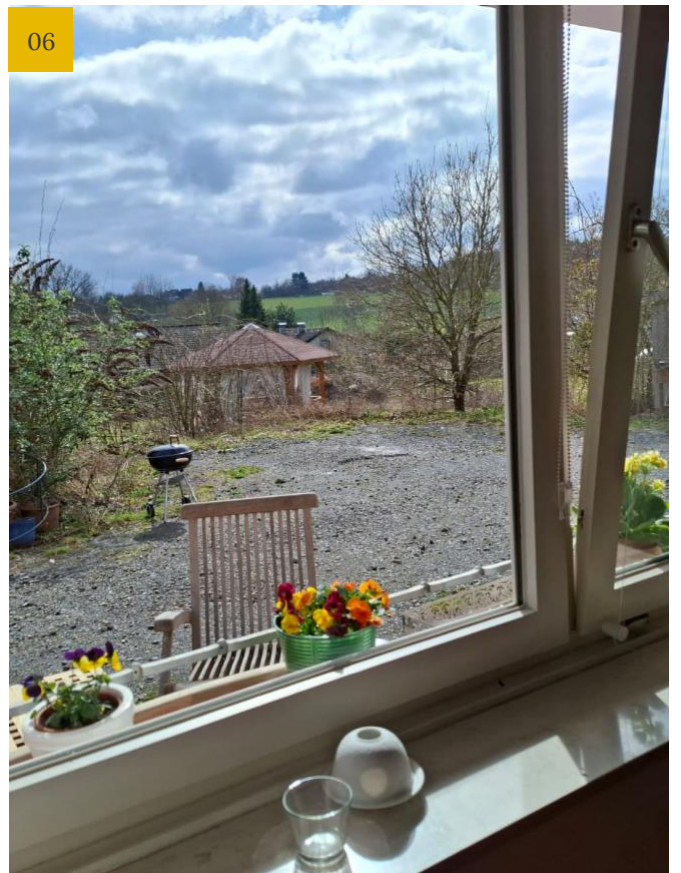
04

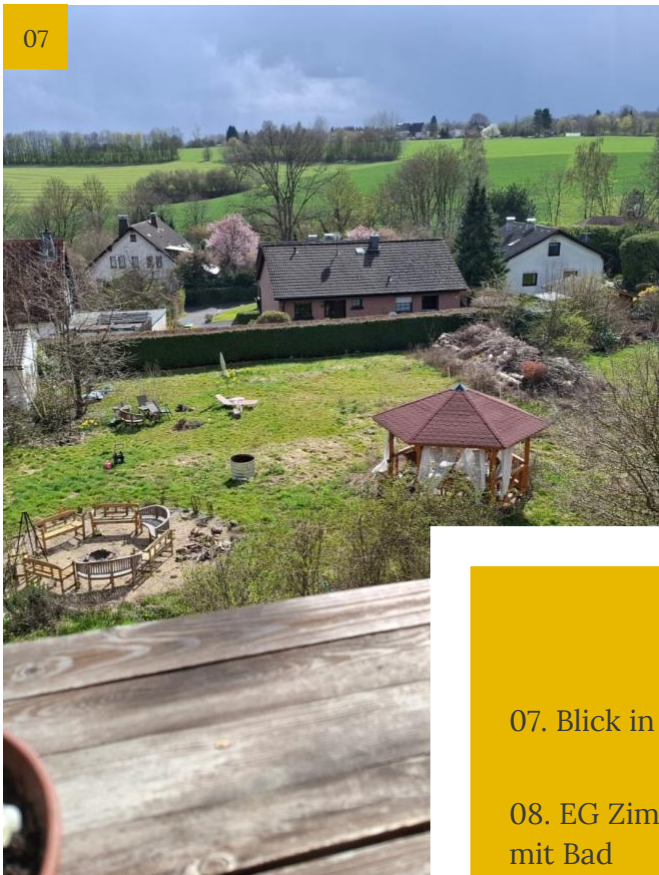


05



06





07



08

07. Blick in den Garten

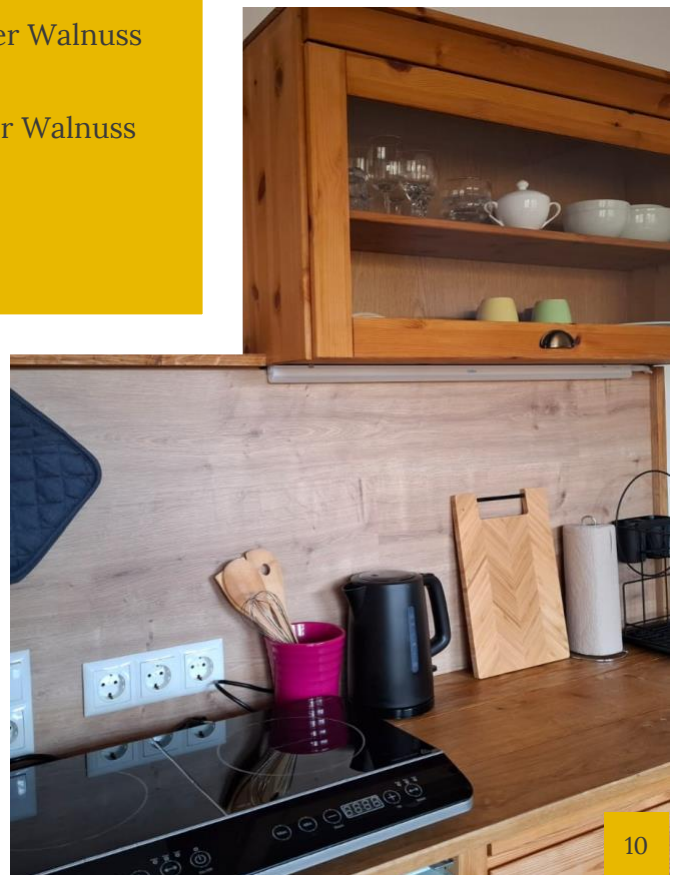
08. EG Zimmer Walnuss
mit Bad

09. EG Zimmer Walnuss

10. EG Zimmer Walnuss



09

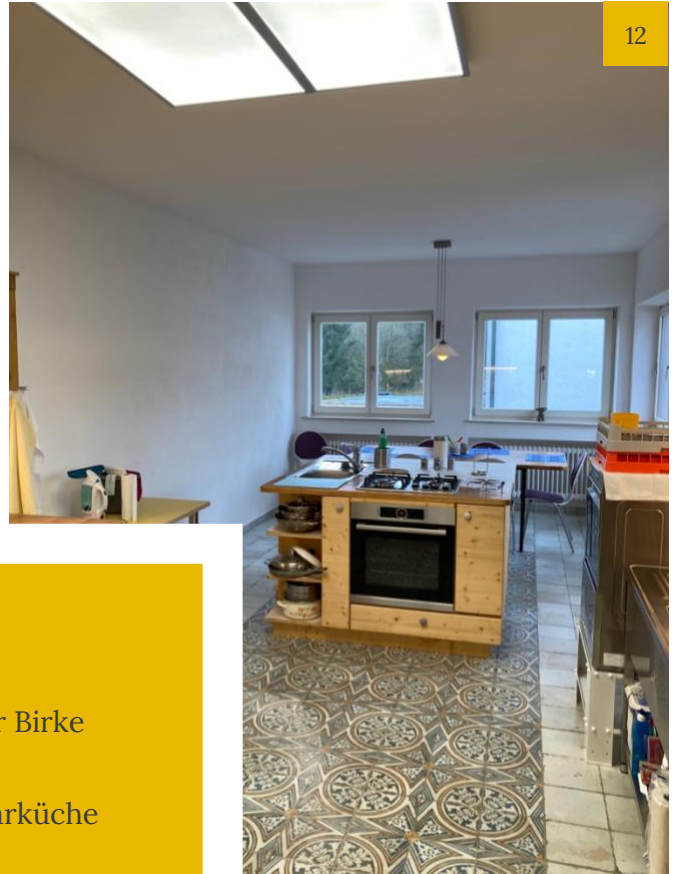


10

11



12



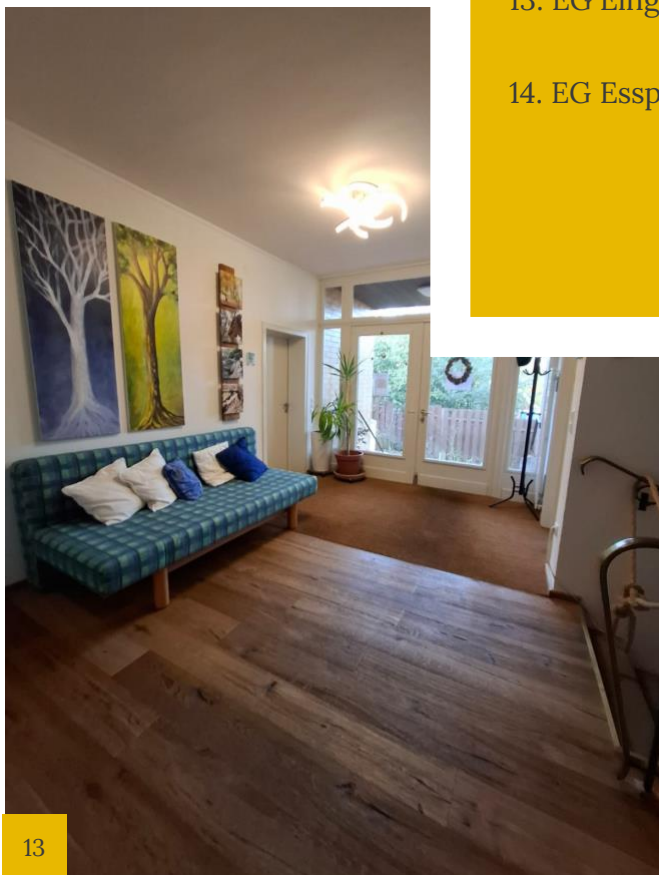
11. EG Zimmer Birke

12. EG Seminarküche

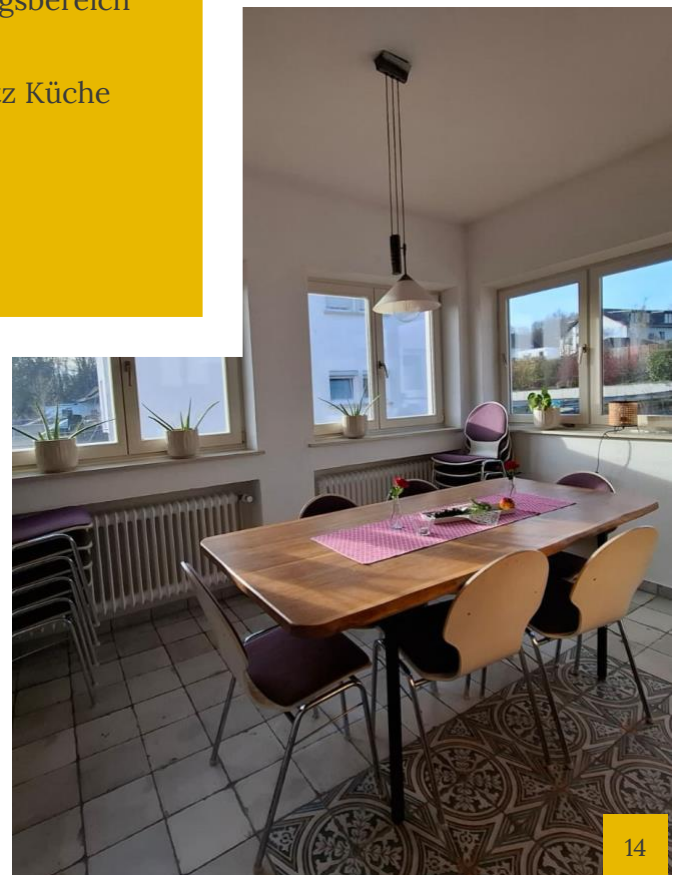
13. EG Eingangsbereich

14. EG Essplatz Küche

13



14



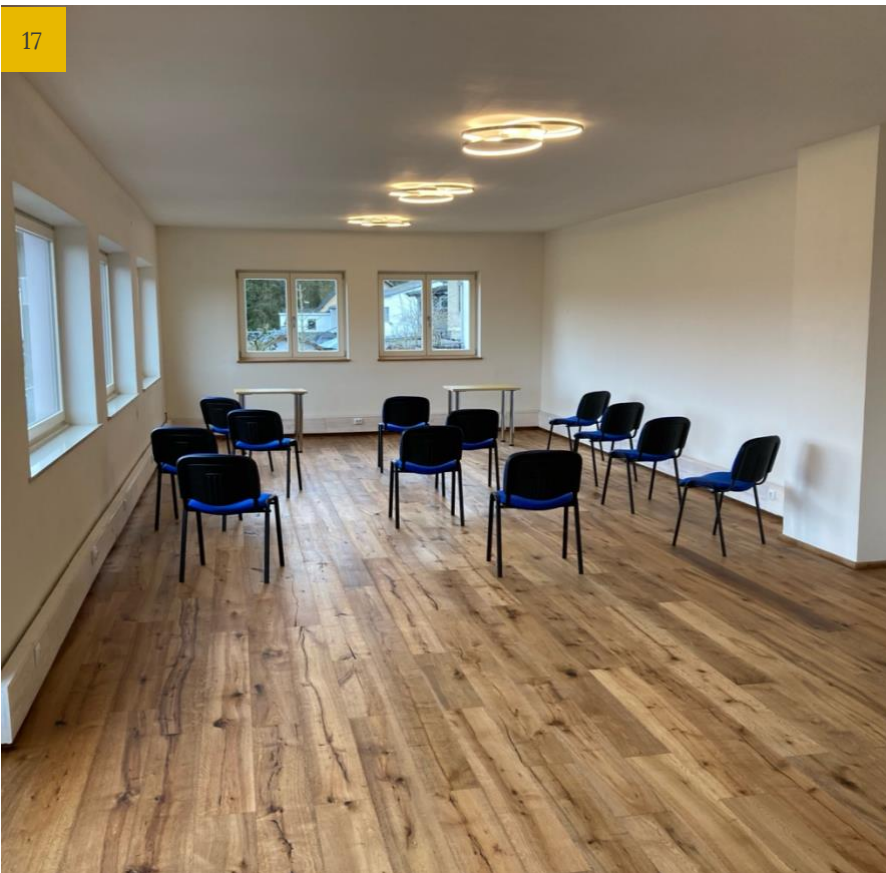
15



16



17



15. EG-
Veranstaltungsraum

16. Feuerplatz

17. EG-
Veranstaltungsraum

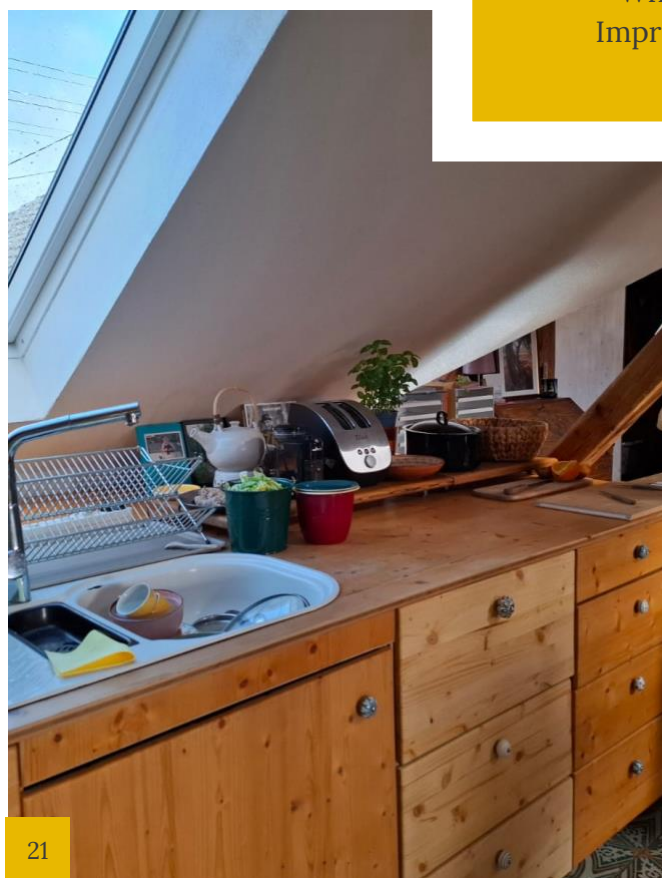
18. Solar-
Warmwassertanks

18





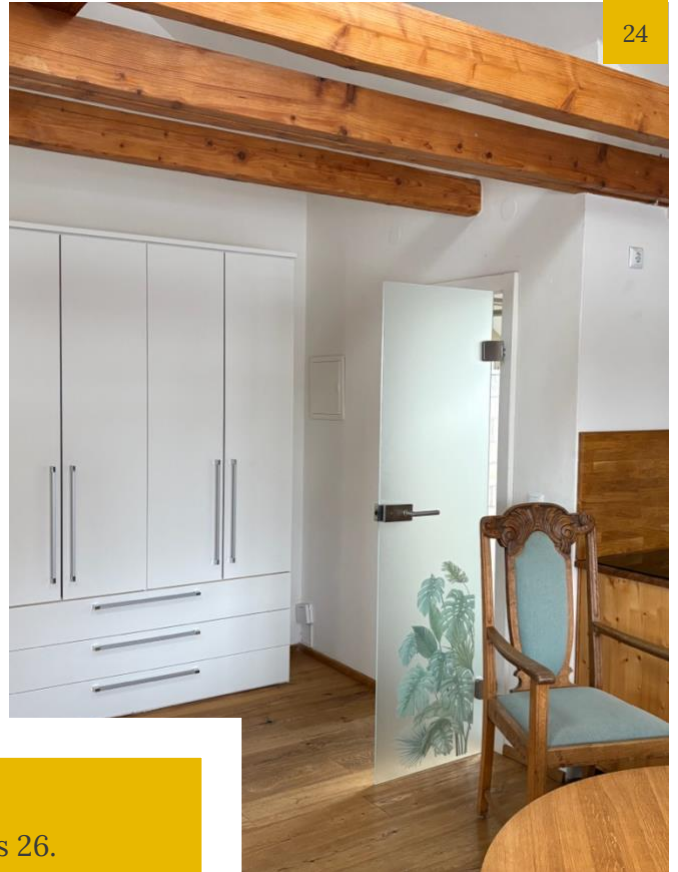
19. bis 22.
Whng. DG
Impressionen



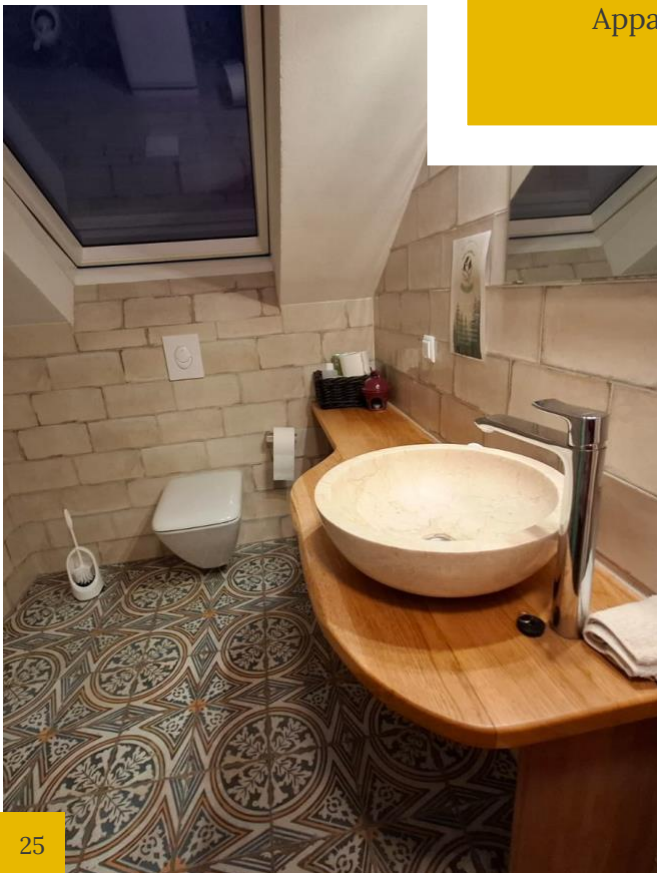
23



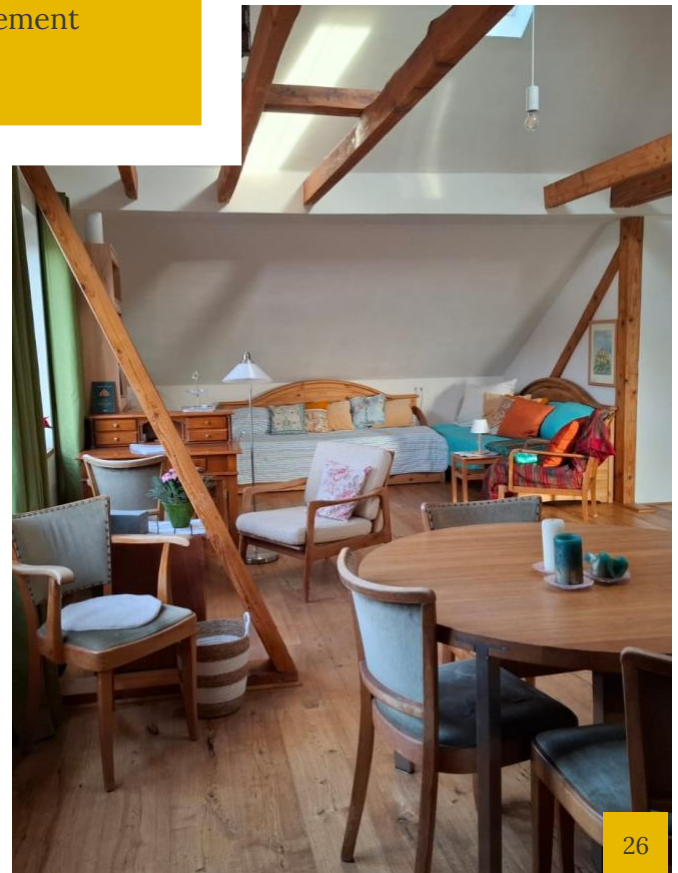
24



23. bis 26.
DG Impressionen
Appartement



25

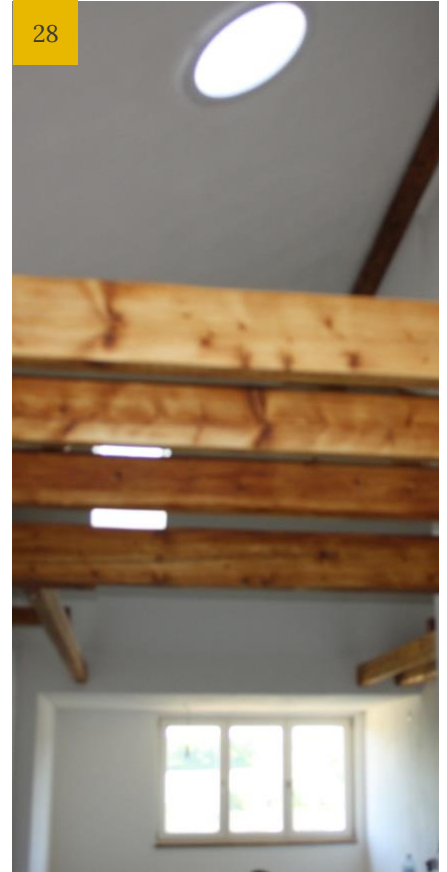


26

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

Rechtliches:

Makler unerwünscht

Makleranfrage führt zu
unzumutbarer Belästigung
(§ 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG)