



Haus

**Zweifamilienhaus mit vermieteter
EG-Wohnung auf großem
Grundstück nahe Flammersfeld!**

**Objekt-Nr.:
20014-AK-A-4517**



Haus zum Kauf

in 57632 Flammersfeld VG





Details

Preise	Kaufpreis	249.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Informationen	verfügbar ab	n.V.
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 207 m²
	Zimmer	7
	Grundstücksfläche	ca. 1.761 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1900
	Zustand	teil/vollrenovierungsbe dürftig
	Dachform	Satteldach
	Unterkellert	teilweise
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Badezimmer	2
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Boden	Fliesen, Laminat

Beschreibung

Das ehemalige Bauernhaus wurde ca. um 1900 errichtet und in den 1970er Jahren um einen Anbau erweitert. Es verfügt im Obergeschoss z.T. über eine Fachwerkkonstruktion mit sichtbarem Gefache. Die umfassenden Wände im Erdgeschoss sind gemauert und im Teilkeller befinden sich Bruchsteinwände. Über ein zentrales Treppenhaus gelangen Sie zu den jeweiligen Wohnungen im



Erd- und Obergeschoss. Die Wohnung im Erdgeschoss ist barrierefrei und zurzeit an eine Familie vermietet. Die Kaltmiete beträgt ca. 500,- Euro/Monat. Das Obergeschoss wird derzeit vom Eigentümer bewohnt. Beide Wohnungen verfügen über eine ähnliche Aufteilung und Größe (ca. 103 m²). An das Wohnhaus grenzen im Erdgeschoss noch zwei Lagerräume. Darüber befindet sich ein Lagerspeicher. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Immobilie ist besonders für 2-Generationenhaushalte oder Käufer mit Vermietungsabsicht geeignet!

Ausstattung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über zwei Gas-Etagenheizungen (Bj. ca. 1990er Jahre und 2010); im Erdgeschoss teilweise als Fußbodenheizung. Somit ist eine getrennte Heizkostenabrechnung möglich. Ebenso sind separate Zähler für Strom und Wasser vorhanden. Die Kunststofffenster (Bj. ca. 1987) sind allesamt doppelverglast und teilweise mit innenliegenden Sprossen und manuellen Rollläden versehen. Ende der 1980er Jahre wurde das Objekt umfassend saniert. So wurden z.B. sämtliche Leitungen erneuert, die Fenster ausgetauscht und neue Böden verlegt. Unter dem Laminat der EG-Wohnung ist noch der alte Holzboden vorhanden. 2007 wurde eine Lärchenholzverschalung an der westlichen Giebelwand angebracht. Zurzeit befindet sich das Objekt in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand.

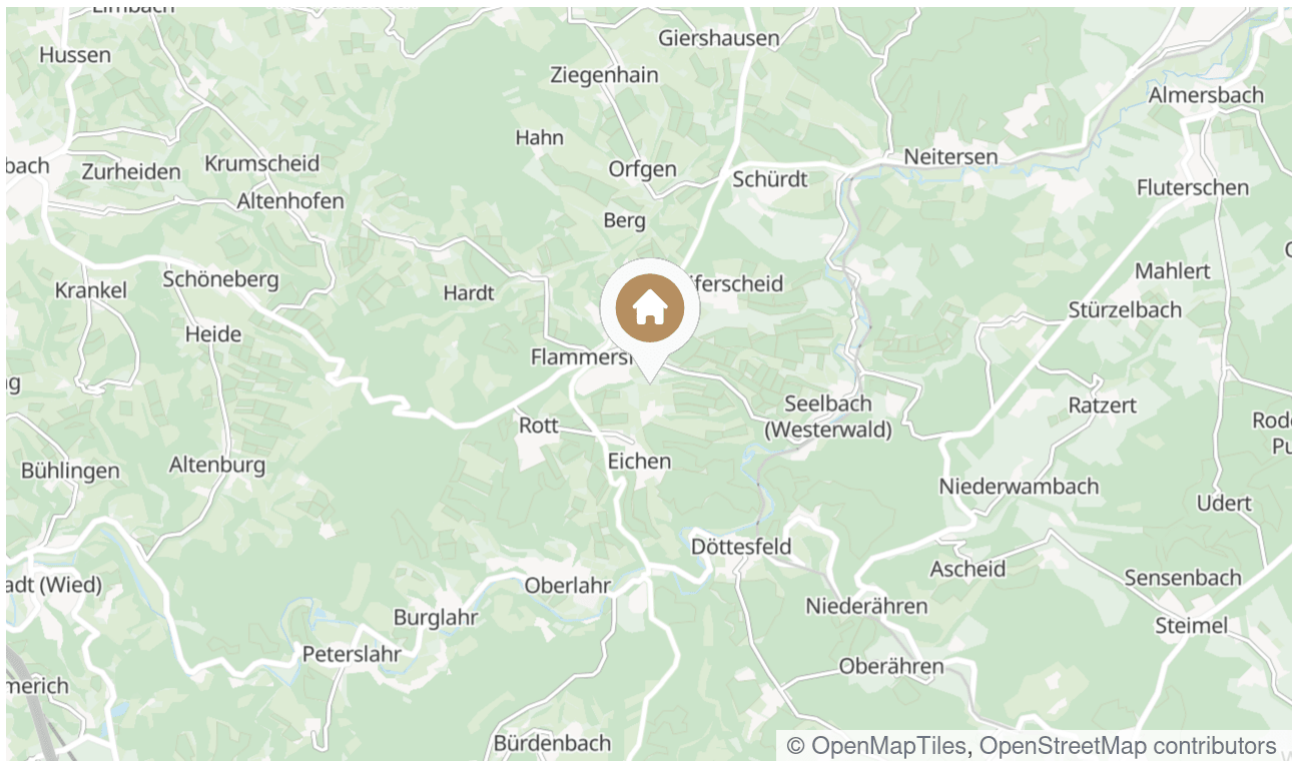
Sonstiges

Im Ort ist ein Kindergarten vorhanden. In Flammersfeld (ca. 1km) finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs, z.B. Supermärkte, Restaurants, Banken, Ärzte, Apotheke, Grundschule sowie Vereine und Freizeitmöglichkeiten. In der nahe gelegenen Kreisstadt Altenkirchen (ca. 12 km) gibt es ein Krankenhaus sowie einen Bahnanschluss in Richtung Au (Sieg), zur Weiterfahrt nach Köln/Siegburg/Bonn und Siegen/Gießen sowie in Richtung Westerburg und Limburg über Hachenburg. Die BAB 3 (Frankfurt/Köln) erreichen Sie mit dem PKW in ca. 10 Minuten. Der Westerwald ist eine malerische Mittelgebirgslandschaft und somit besonders reizvoll für Naturfreunde und Ruhesuchende. Er grenzt an die Ballungszentren Bonn, Koblenz, Siegen und Wetzlar.

Lage & Umgebung

57632 Flammersfeld VG

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Lage eines kleinen Ortes nahe Flammersfeld. Das große Wiesengrundstück, mit seinen knapp 1800 m², ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und teilweise eingefriedet. Ggf. besteht die Möglichkeit, einen Teil des Grundstückes als separaten Bauplatz abzutrennen und zusätzlich zu bebauen. Dies müsste jedoch zuvor mit dem Bauamt abgeklärt werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen ist mit Schotter befestigt.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-10-09

Endenergiebedarf

249,88 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1900

Wesentlicher Energieträger

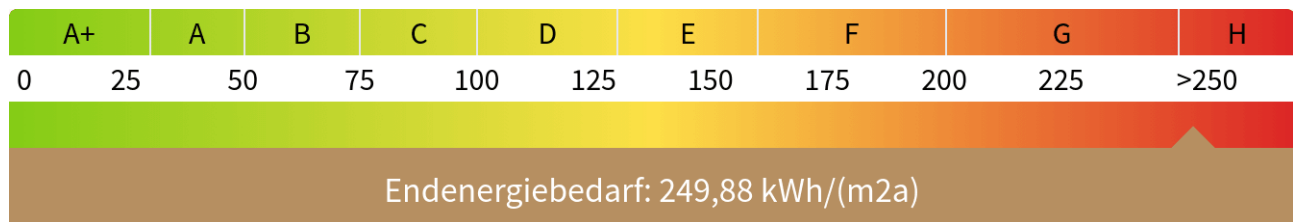
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Garagen



Zufahrt Garagen



Hausansicht



Stellplätze



Wohnen EG



Küche EG



Bad EG



Schlafen EG



Diele OG



Wohnen OG



Schlafen OG



Gast OG



Bad OG



Küche OG

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

