



Haus

**Ehemaliges Bauernhaus (ZFH)
mit Nebengebäude auf großem
Areal, zentral und ruhig in
Flammersfeld!**

**Objekt-Nr.:
63185-DMF-327**

Haus zum Kauf

in 57632 Flammersfeld





Details

Preise	Kaufpreis	327.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 228 m²
	Zimmer	11
	Grundstücksfläche	ca. 1.336 m²
Zustand und Bauart	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	6
	Badezimmer	3
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Fliesen, Stein, Parkett, Fertigparkett
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Dachboden	✓
	Abstellraum	✓

**Sonstiges**

Als Ferienimmobilie geeignet ✓

Stellplätze**Freiplatz**

Anzahl

4**Garage**

Anzahl

2**Beschreibung**

Dieses großzügige Anwesen beeindruckt mit einer Wohnfläche von 228 m², die sich auf 11 Zimmer verteilt, und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.336 m². Hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als komfortables Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer einladenden Diele mit praktischer Garderobe empfangen. Von hier aus öffnet sich der Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen. Zur linken Seite befindet sich das Esszimmer, das direkt an die Küche angrenzt. Die Küche ist kompakt gestaltet und bietet einen schönen Blick in den Garten – ideal, um beim Kochen den grünen Außenbereich zu genießen. An das Esszimmer schließt sich der Wohnbereich im Anbau von 1972 an. Eine große Fensterfront sorgt für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohn-atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten der sich wunderbar für entspannte Stunden im Freien eignet. Folgen Sie dem Flur, erreichen Sie ein Schlafzimmer, ein Duschbad, einen Hauswirtschaftsraum (der sich bei Bedarf auch als zusätzliche Küche nutzen ließe), einen Abstellraum sowie ein Büro. Durch die Anordnung der Räume besteht die Möglichkeit, hier eine Einliegerwohnung mit eigenem Zugang zum Garten zu realisieren. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer und ein modernisiertes Duschbad, die über einen kleinen, abgetrennten Flurbereich erreichbar sind. Entlang des größeren Flurs befindet sich ein weiteres geräumiges Schlafzimmer, das vielseitig genutzt werden kann. Vom Flur aus gelangen Sie zudem in zwei großzügige Durchgangszimmer mit Zugang zum Balkon.



Dahinter liegt ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Wannenbad. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Schlafzimmer, eine Kammer sowie den Zugang zu den unausgebauten Dachräumen, die weiteres Ausbaupotenzial bereithalten. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus dem Jahr 2005, die Fenster stammen aus den Jahren 2009 und 2010. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, jedoch sind Renovierungsarbeiten einzuplanen. Das großzügige Anwesen beeindruckt mit einem weitläufigen Garten sowie einem Nebengebäude, das über zwei Garagen verfügt. Dank seiner Größe ist eine weitere Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus denkbar.

Ausstattung

viele Zimmer 3 Bäder Fenster von 2009-2010 moderne Zentralheizung teilweise unterkellert Ausbaupotential des DG Nebengebäude mit zwei Garagen und Werkstatt möglicher Bauplatz großes Potential/viele Möglichkeiten Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar uvm

Sonstiges

WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN!
Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie! Denn wir sind: !!! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT !!! Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkennntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten



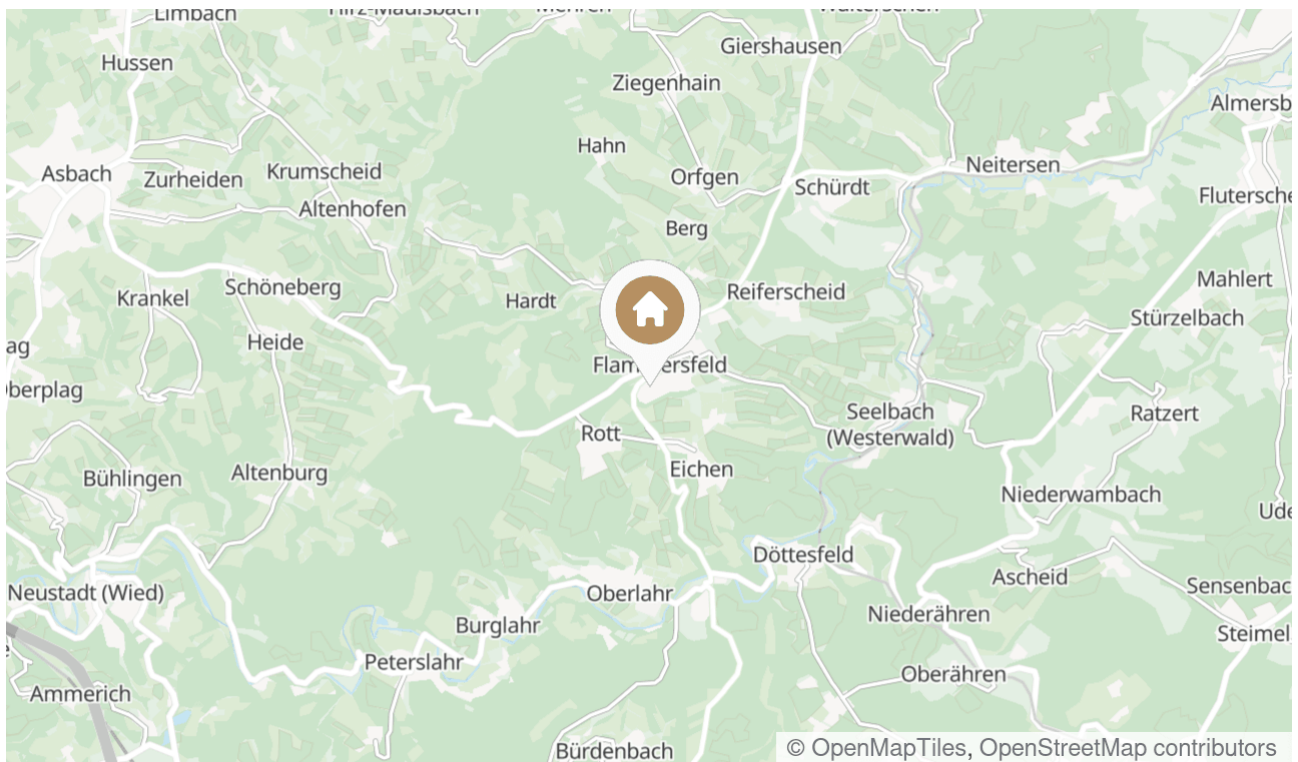
Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen <https://immo-pees.de/kontakt-impressum/agbs/>.

Lage & Umgebung

57632 Flammersfeld

Die Verbandsgemeinde befindet sich im Naturpark Rhein/Westerwald. Der Ort selbst bietet traditionelle Märkte, zahlreiche Veranstaltungen und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken und Banken zur Verfügung. Schule und Kindergarten sind vorhanden. Darüber hinaus lädt die umliegende Natur zu ausgedehnten Spaziergängen, Wander- und Fahrradtouren ein.

Verschiedene Vereine, von Sport über Kultur bis hin zu Heimatvereinen, bieten abwechslungsreiche Aktivitäten und fördern das gesellschaftliche Miteinander. Familien profitieren von kurzen Wegen im Alltag, einer guten Nahversorgung und einem lebendigen Gemeinschaftsleben. Die nahe gelegene A3 Ausfahrt Neuwied/Rengsdorf ist ca. 10 Autominuten entfernt. Auch die B8 in Hennef ist schnell erreichbar.



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



Herzlich willkommen !



Frontansicht



Wohnzimmer EG mit Ausgang auf die Terrasse



Wohnzimmer andere Seite mit Essbereich



Küche EG



Büro EG



Duschbad OG



Schlafzimmer OG



Zimmer OG



Schlafzimmer OG



Essen OG



Schlafzimmer OG



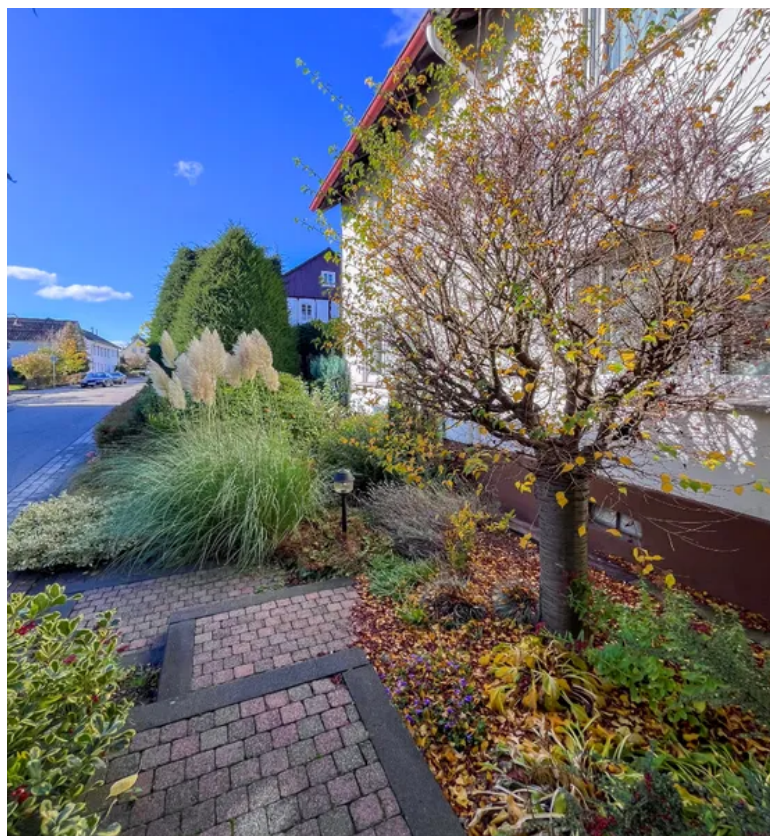
Balkon



Terrasse



Garten



Hochwertig angelegter Eingangsbereich



PEES
IMMOBILIENTEAM

Seit mehr als 30 Jahren
bringen wir erfolgreich
Menschen & Immobilien
zusammen!

Kostenlose Wertermittlung
plus Marktanalyse Ihrer
Immobilie

4 x in NRW und RLP!
Direktkontakt über b.pees@immo-pees.de oder 02223 9098888

WIR für Sie!

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

