

EXPOSÉ

VERKAUFT! Haus verkaufen Flammersfeld!
Großzügiges, teilmodernisiertes



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 57632 Flammersfeld
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 170 m²
Nutzfläche (ca.): 93 m²
Grundstücksfläche (ca.): 735 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

VERKAUFT
€ 178.000,-

> Einfamilienhaus
> Flammersfeld
> 7 Zimmer

> 170 m² Wohnfläche
> Objektnummer: V-4153-RF-A



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	57632 Flammersfeld - Altenkirchen/Westerwald
Baujahr	1960
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	170 m ²
Nutzfläche (ca.)	93 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	735 m ²
Kaufpreis	178.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	109,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-07-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inklusive MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein großzügiges, freistehendes und vollunterkellertes Familienhaus in zentraler Lage von Flammersfeld.

Möchten Sie zentral und dennoch im Grünen wohnen? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese Immobilie befindet sich in einer idealen

Lage - nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie endlose Spazierwege durch Wälder und Felder, und direkt vor Ihrer zukünftigen Haustür befindet sich das Zentrum von Flammersfeld mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, einer allgemeinmedizinischen Praxis, Banken, einer Grundschule, einer Tierärztin und vielem mehr. Flammersfeld bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Weitere Annehmlichkeiten finden Sie in der nur 10 Autominuten entfernten Kreisstadt Altenkirchen sowie in den Mittelpunkorten Horhausen und Asbach.

Der Standort Flammersfeld eignet sich auch perfekt für Berufspendler, da die A3 Anschlussstelle Neuwied/Altenkirchen sowie die B8 nur 10 Autominuten entfernt sind. Sie erreichen somit schnell und unkompliziert Ihre Arbeitsstätte.

RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Gäste-WC, Flur, Schlafzimmer, Esszimmer mit angrenzendem Wohnzimmer, Zimmer (welches sich auch ideal als Küche eignet) von hier aus erreichen Sie über einen kleinen Flur die in einem Anbau befindliche Küche mit Zugang in den Garten und die Garage.

Obergeschoss - wird derzeit als eigene Wohneinheit genutzt:

Flur, Abstellraum, modernisiertes Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnküche mit Kaminanschluss (zuvor Kinderzimmer) offen zum Wohnzimmer (zuvor ebenfalls Kinderzimmer).

Kellergeschoss:

Flur, Werkstatt mit Starkstromanschluss, Heizungsraum/Waschküche mit Ausgang in den Garten und angrenzendem Badezimmer, Kellerraum, beheizter Partykeller.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde ungefähr im Jahr 1960 in solider und massiver Bauweise errichtet. In den letzten zehn Jahren wurden vor allem im oberen Stockwerk Modernisierungen vorgenommen. Das Erdgeschoss befindet sich in einem einfachen Zustand und benötigt Zuwendung der zukünftigen Eigentümer.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 170 m², die sich über zwei Etagen erstreckt, ist die Immobilie ideal für einen Haushalt mit vier bis fünf Personen geeignet.

Sie bietet Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz für ein komfortables Leben. Die derzeitigen Besitzer haben das Haus zu zwei separaten Wohnungen umgestaltet, sodass es nun auch im Obergeschoss Küchenanschlüsse gibt.

Wissenswertes über das Haus:

- Das Dach wurde in den 80er Jahren neu gedeckt.
- Die Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung stammt aus dem

> Einfamilienhaus

> Flammersfeld

> 7 Zimmer

> 170 m² Wohnfläche

> Objektnummer: V-4153-RF-A



Jahr 1990.

- Eine Teilrenovierung der Elektrik wurde im Obergeschoss durchgeführt.
- Das Badezimmer im Obergeschoss wurde im Jahr 2020 saniert.
- Im Obergeschoss wurden 2010 neue Kunststoffenster eingebaut. Im Erdgeschoss sind noch Holzfenster vorhanden, die erneuert werden müssen.
- Letztes Jahr wurde eine tolle überdachte Terrasse mit Blick auf den Garten angelegt.
- Die Bodenbeläge bestehen größtenteils aus Teppich, Laminat und Fliesen.
- Die Außenfassade wurde größtenteils gedämmt.

Das Grundstück, das durch Hecken abgegrenzt und blickgeschützt ist, hat eine Größe von 735 m². Es bietet viel Platz zum Spielen und Toben für Ihre Kinder und Haustiere. Parkmöglichkeiten stehen Ihnen mit einer geräumigen Garage für ein Fahrzeug und Krafträder sowie einem Stellplatz im Freien zur Verfügung.

Sie sind auf der Suche nach viel Raum zur persönlichen Entfaltung? Sie erkennen genau wie wir das Potenzial dieser Immobilie und sind bereit, die Ärmel hochzukrempeln? Ihnen ist es wichtig, ruhig und ländlich zu wohnen und dennoch nicht immer auf ein Fahrzeug angewiesen zu sein? Dann trennt Sie nur noch eine Besichtigung von Ihrem zukünftigen Traumhaus! Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Lagebeschreibung:

Willkommen in der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld!

Flammersfeld liegt im heilklimatischen Mittelgebirge im Naturpark Rhein-Westerwald. Aufgrund der reizvollen Lage ist Flammersfeld ein ideales Wohngebiet für gestresste Städter, die ländlich und trotzdem stadtnah ihren Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten.

Im und am Rande des Mittelpunktortes finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Einzelhandel, die Verbandsgemeindeverwaltung, einen Allgemeinmediziner, Apotheke, Banken und diverse Dienstleister etc.

In der Verbandsgemeinde gibt es Grundschulen und mit der integrierten Gesamtschule in Horhausen alle Schulabschlussmöglichkeiten mit Hauptschulreife, Mittlerer Reife und Hochschulreife (Abitur). Ein Gymnasium ist in der Kreisstadt Altenkirchen ansässig, wo sich auch das DRK-Krankenhaus befindet. Kindergärten sind in Flammersfeld, Rott, Oberlahr und Horhausen vorhanden.

Flammersfeld liegt verkehrsgünstig.

Man benötigt ca. 10 Autominuten bis zur BAB A3, Anschlussstelle Neuwied/Altenkirchen bzw. Linz/Windhagen und damit sind alle Arbeitsplätze an Rhein und Ruhr zeitnah erreichbar.

Hier ist Ihr Traum vom Eigentum noch preislich erfüllbar.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Peter Klein Immobilien - Immobilienkompetenz seit 1971!

Bei Abschluss des Kaufvertrages beträgt die Käufermaklerprovision 3,57 % inklusive MwSt., bzw. bei einem Kaufpreis unter 100.000 EUR, 5,95 % inkl. MwSt. des Gesamtkaufpreises, einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte. Wir sind für Käufer und Verkäufer zu gleichen Teilen provisionspflichtig tätig.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt unseren Interessenten, die in den Verkaufsunterlagen enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Unser Tipp:

Aufgrund der aktuellen Finanzierungsproblematik, raten wir Ihnen vor der ersten Hausbesichtigung ein Beratungsgespräch bei Ihrer Hausbank.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie gerne kostenfrei und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf sehr gerne mit unserer Erfahrung und Kompetenz zur Verfügung.

Wir behandeln Ihre Daten mit größtmöglicher Sorgfalt + vertraulich!
Mehr unter: www.peterkleinimmobilien.de/Datenschutz.htm.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

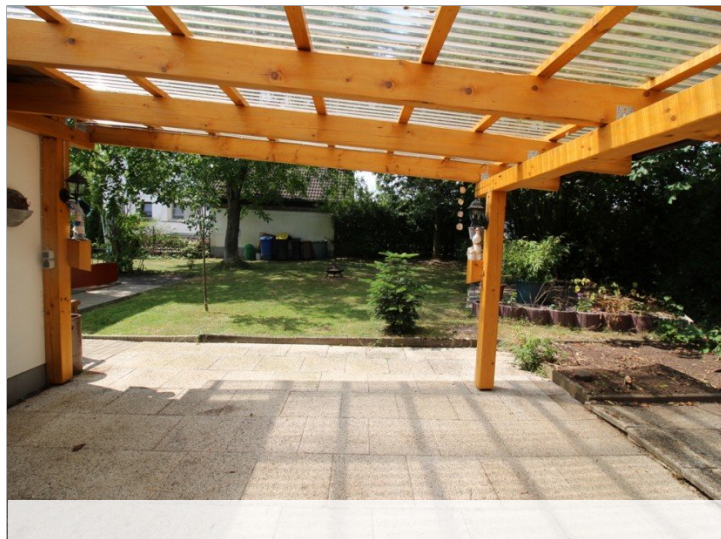
- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



Eingangsbereich/Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



Zimmer im EG (als Küche möglich)



Schlafzimmer im EG



Küche im Anbau - EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



Mit Zugang zur Garage und in den Garten



Esszimmer offen zum Wohnraum



Wohnzimmer mit Kamin



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

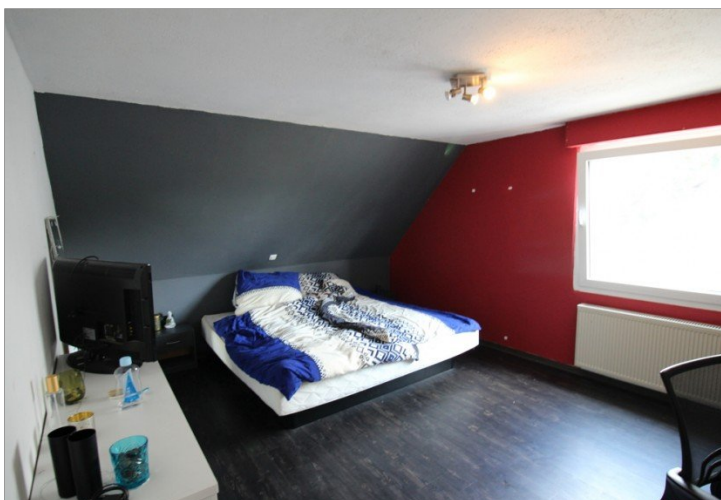
- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



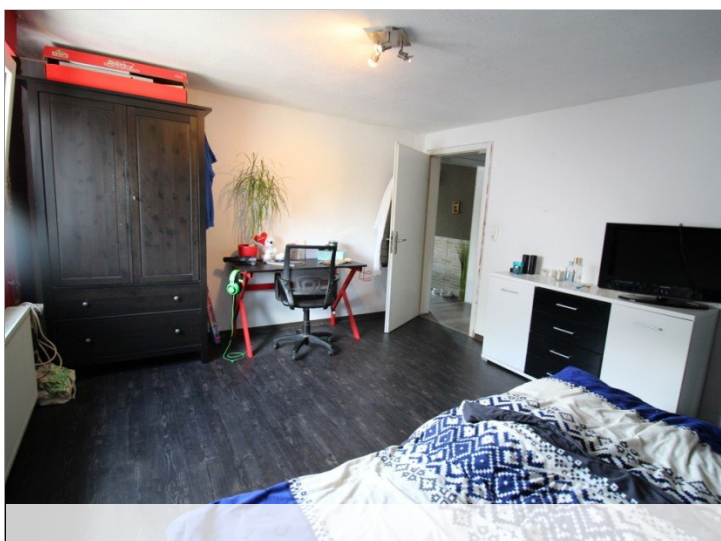
Holztreppe führt ins OG



Schlafzimmer (derzeit Wohnraum im OG)



Schlafzimmer im OG



Zweiter Kaminanschluss im OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



Schlafzimmer (derzeit Wohnküche) im OG



Badezimmer im KG



Modernisiertes Bad im OG



Ebenerdige Dusche



Werkstatt mit Starkstromanschluss im KG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



Kellerraum



Große Garage mit Zugang in den Garten



Beheizter Hobbykeller



Gäste-WC im EG



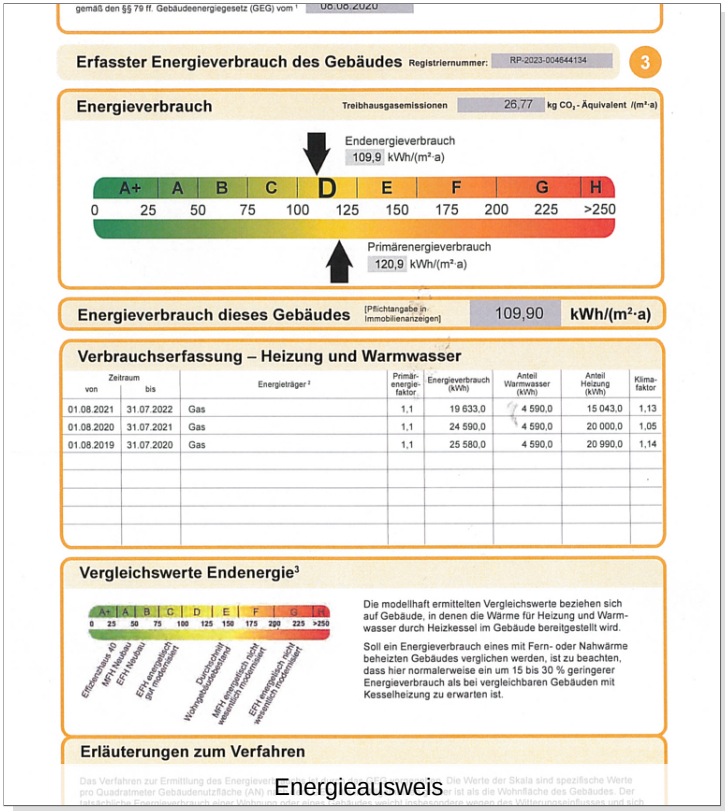
Heizungsraum und Waschküche mit Zugang in den Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 170 m² Wohnfläche
- > Flammersfeld
- > Objektnummer: V-4153-RF-A
- > 7 Zimmer



Kleiner Flur zur Küche im Anbau



Flur im OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



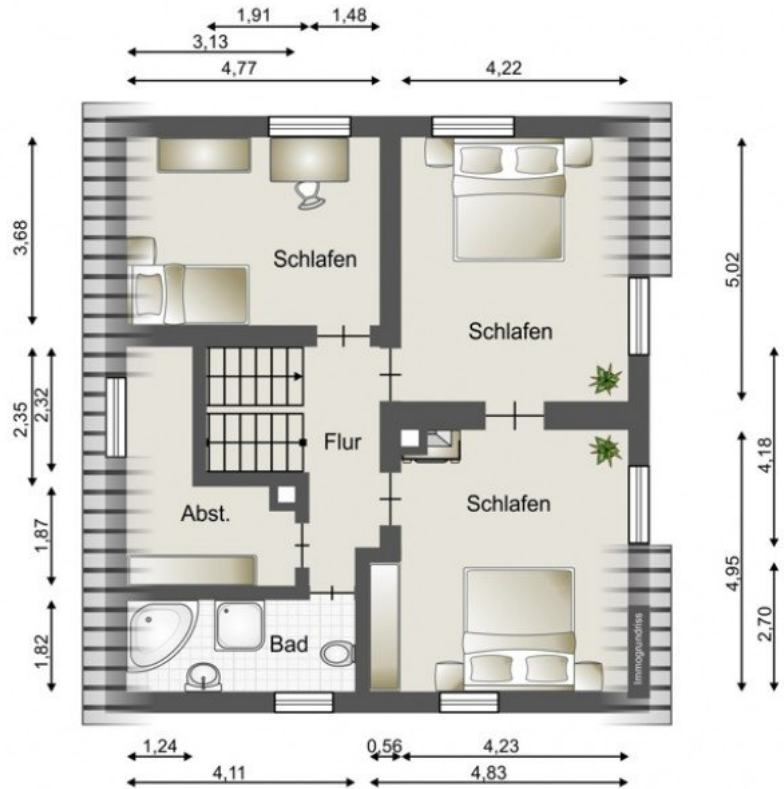
Erdgeschoss

Die Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Flächen und

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



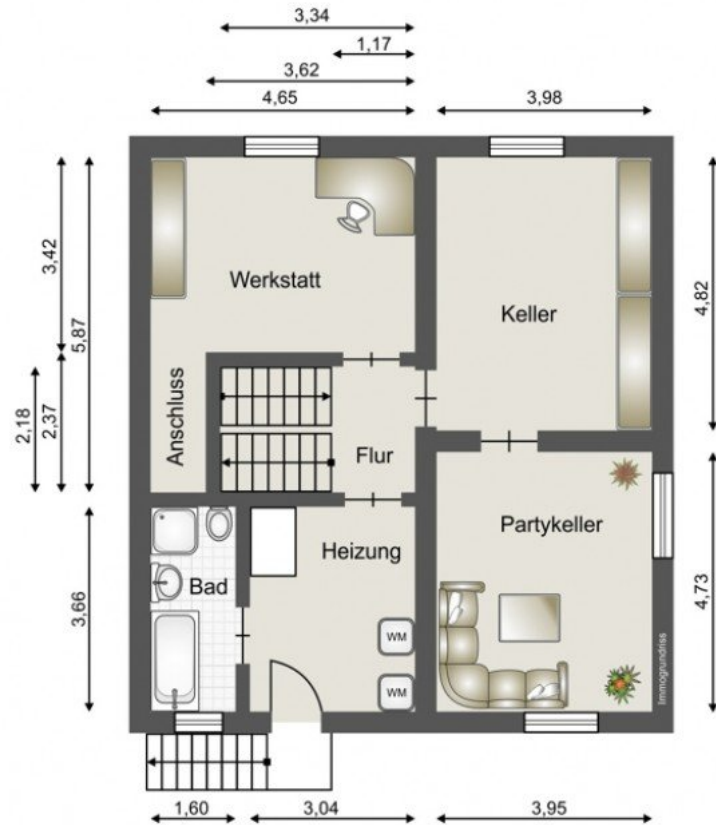
Obergeschoss

Die Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Flächen und

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Flammersfeld
- > 7 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: V-4153-RF-A



Die Skizze dient ausschließlich der Darstellung der Räume. Sie sind für planerische Zwecke nicht vorgesehen. Es wird keine Gewähr für die Flächen und

Eckdaten



Ansprechpartner:



Frau Jasmin Otto

Telefon: 0049268791600

E-Mail: info@peterkleinimmobilien.de

Immobilienkompetenz der nächsten
Generation - mit Engaement, Fachwissen und
Gespür für den Markt.

Firmendaten:

Peter Klein Immobilien GmbH

Rheinstraße 33
56593 Horhausen

Tel.: +49 (0) 2687 / 91 60 0

Fax: +49 (0) 2687 / 91 60 25

E-Mail: info@peterkleinimmobilien.de

Internet: www.peterkleinimmobilien.de

Mitgliedschaft:

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.

Mitglied in der Immobilienbörse Mittelrhein

Ihre Notizen:

> Einfamilienhaus

> Flammersfeld

> 7 Zimmer

> 170 m² Wohnfläche

> Objektnummer: V-4153-RF-A



AGB:

Geschäfts- und Provisionsbedingungen

Geschäftsgegenstände sind der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages über bebaute und unbebaute Liegenschaften.

Mit Zugang unserer Verkaufsangebote kommt ein Maklervvertrag zustande. Der Empfänger erkennt damit unsere Geschäftsbedingungen als verbindlich an. Als Annahme gilt insbesondere die Kontaktaufnahme wegen des durch uns angebotenen Objektes mit uns, dem Verkäufer oder dessen Beauftragten.

Unsere Angebote sind unverbindlich und freibleibend; Irrtum und Zwischenverwertung sind ausdrücklich vorbehalten.

Unsere Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, von ihm vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber geheim zu halten, es sei denn, dass wir unsere schriftliche Genehmigung zur Weitergabe erteilt haben.

Der Interessent kann sich nur dann darauf berufen, ein angebotenes Objekt bereits als verkäuflich gekannt zu haben, wenn er dem Makler dies innerhalb von 5 Tagen nach Zugang der Objektunterlagen mittels eingeschriebenem Brief oder auf eine andere nachvollziehbare Art und Weise mitteilt und dem Makler gleichzeitig bekannt gibt, woher er die Kenntnis des Objektes erlangt hat, andernfalls gilt der Nachweis des Objektes als von der Immobilienfirma Peter Klein erfolgt.

Sofern aufgrund unserer Aktivitäten, z.B. Internetkontakte oder andere Verkaufsmaßnahmen direkter Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgenommen wurden, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

Nebenabreden zu unseren schriftlichen Angeboten bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung.

Sowohl für die Vermittlung als auch für den Nachweis eines Kauf- oder Erwerbsvertrages, sowie grundstücksgleichen Rechten aus einer Zwangsversteigerung ist vom Verkäufer und vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57% des Gesamtkaufpreises, einschließlich aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenabreden oder Ersatzgeschäfte, zu zahlen. Bei einem Gesamtkaufpreis unter 100.000 € beträgt die Provision je 5,95 %. Bei erfolgreicher Vermietung von Wohnraum erhalten wir vom Mieter eine Provision von 2,38 Monatskaltmieten inklusive Mehrwertsteuer.

Uns steht auch dann die Provision zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt, z.B. Kauf statt Miete oder ähnliches.

Uns steht ferner dann die Provision zu, wenn der Angebotsempfänger unser Angebot an einen Dritten weitergibt und dieser den Kauf-, Erwerbs- oder Mietvertrag abschließt bzw. wenn der Angebotsempfänger als gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertreter eines Dritten in eigenem Namen erwerben, kaufen, mieten oder pachten lässt. Als Dritte gelten sowohl Ehepartner, Familienangehörige als auch juristische Personen, die durch den Angebotsempfänger repräsentiert werden.

Alle Provisionen sind verdient und fällig im Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses.

Die Immobilienfirma ist berechtigt für Käufer und Verkäufer entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden. Es verstößt nicht gegen die Unparteilichkeit bei der Höhe des Kaufpreises zu vermitteln, wenn keine Seite Widerspruch erhebt.

Ein uns erteilter Verkaufsauftrag -mündlich oder schriftlich- verpflichtet den Verkäufer uns alle Angaben, die wir für die Durchführung des Auftrages benötigen, vollständig und richtig zu erteilen. Ferner hat uns der Auftraggeber unverzüglich über den Vertragsabschluss, den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu informieren. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

Unsere Haftung auf Schadensersatz, gleich aus welchem rechtlichen Grund, ist dergestalt beschränkt, dass wir, soweit es sich nicht um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt, nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haften. Hinsichtlich des Objektes ist Immobilienfirma auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

----- So finden Sie uns -----

A3 Abfahrt Neuwied/Altenkirchen, B 256 Richtung Altenkirchen, Geschäftssitz: 56593 Horhausen, Rheinstr. 33 (Durchgangsstraße) Parkmöglichkeiten: Am 1. Zebrastreifen im Ort von der Rheinstraße rechts in die Forststraße abbiegen. Direkt auf der rechten Seite finden Sie kostenfreie Firmenparkplätze.