Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

Geräumiges Wohn-/Geschäftshaus in zentraler Lage von Flammersfeld!

Objekt-Nr.:
20014-AK-A-3289

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Stand: 20.04.2025

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 57632 Flammersfeld

Details

Mieteinnahmen (Soll)
14.400 €

Käuferprovision zzgl. USt.
3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Wohnfläche (ca.)
193 m²

Gesamtfläche (ca.)
237 m²

Grundstück (ca.)
478 m²

vermietbare Fläche (ca.)
237 m²

Anzahl Badezimmer
1

Anzahl Stellplätze
2

Anzahl Wohneinheiten
1

Anzahl Gewerbeeinheiten
1

Anzahl separate WCs
1

Anzahl Terrassen
1

Baujahr
1950

Stellplatzmiete (Garage)
0 €

Garagenanzahl
2

Zustand
teil/vollrenovierungsbedürftig

Unterkellert
Ja

Boden
Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff

Beschreibung

Dieses geräumige Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1950 in massiver Bauweise errichtet. Es ist größtenteils unterkellert. Der Keller bietet viel Nutzfläche und Abstellmöglichkeiten.
Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Laden mit Zugang von der Straßenseite. Hinter dem Laden gibt es noch einige Räume, die als Büro- oder Lagerfläche dienen können. Bei Durchführung einer Nutzungsänderung, könnte der Gewerbeteil ggf. noch zu Wohnraum umfunktioniert werden.
Der Hauptwohnbereich befindet sich im Ober- und Dachgeschoss des Hauses. Hier stehen einem Erwerber 6 Zimmer zur Verfügung; eines davon ist ein Durchgangszimmer.

Die Immobilie ist besonders für Kapitalanleger oder aber Käufer mit Platzbedarf geeignet, die idealerweise auch ein Geschäft betreiben möchten. Zurzeit wird das Objekt noch vom Eigentümer bewohnt. Der Laden dient als Fitnessbereich!

Ausstattung

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Bj. 1991). Diese müsste ggf. ausgetauscht werden.
Die Fenster verfügen über eine Doppelverglasung. Einige davon sind im Jahr 2020 bereits ausgetauscht worden. Die restlichen Fenster sind Alufenster aus den 1980er Jahren.
Zwischen dem Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Terrasse, die erst kürzlich mit einer neuen Überdachung versehen wurde.

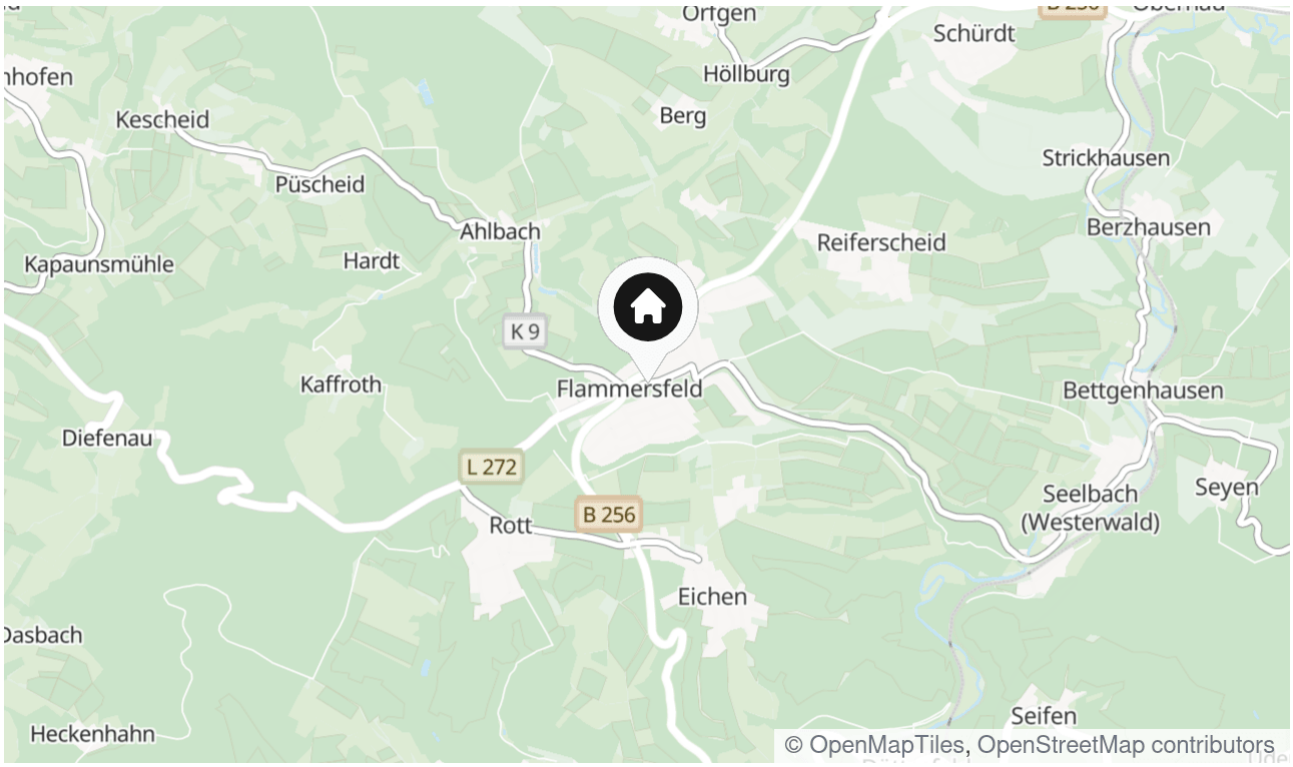
Sonstiges

In Flammersfeld finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte, Apotheke, Schule und Kindergarten, Vereine und Freizeitmöglichkeiten. In der nahe gelegenen Kreisstadt Altenkirchen gibt es auch 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.
Der Westerwald ist eine malerische Mittelgebirgslandschaft und somit besonders reizvoll für Naturfreunde und Ruhesuchende. Er grenzt an die Ballungszentren Köln/Bonn, Limburg/ Montabaur, Siegen und Dillenburg/Herborn.

Lage & Umgebung

57632 Flammersfeld

Das Objekt befindet sich in zentraler und guter Wohn- bzw. Geschäftslage von Flammersfeld. Dadurch sind auch optimale Voraussetzungen für eine eventuelle Vermietung gegeben. Hinter dem Haus befinden sich noch eine Doppelgarage (Bj. ca. 1990) und eine kleine Grünfläche. Diese sind über eine geteerte Zufahrt erreichbar, die am Haus entlang verläuft. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet und mit einigen Bäumen und Sträuchern bewachsen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

440,40 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

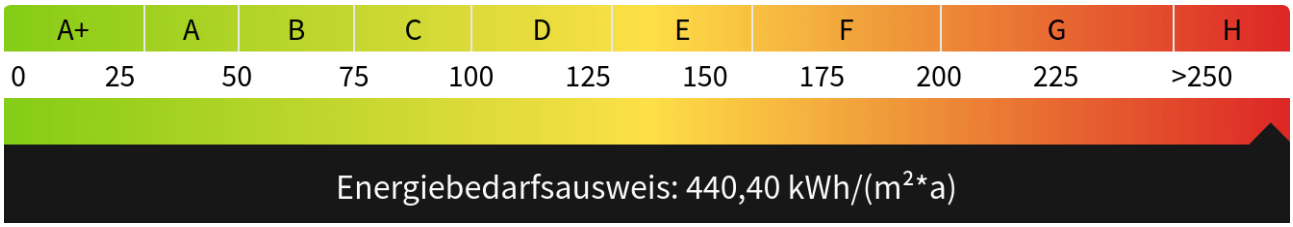
Gas

Wesentlicher Energieträger

GAS

Gültig bis

17.04.2035



Hausansicht

Hausansicht

Hausansicht

Hausansicht

Zufahrt

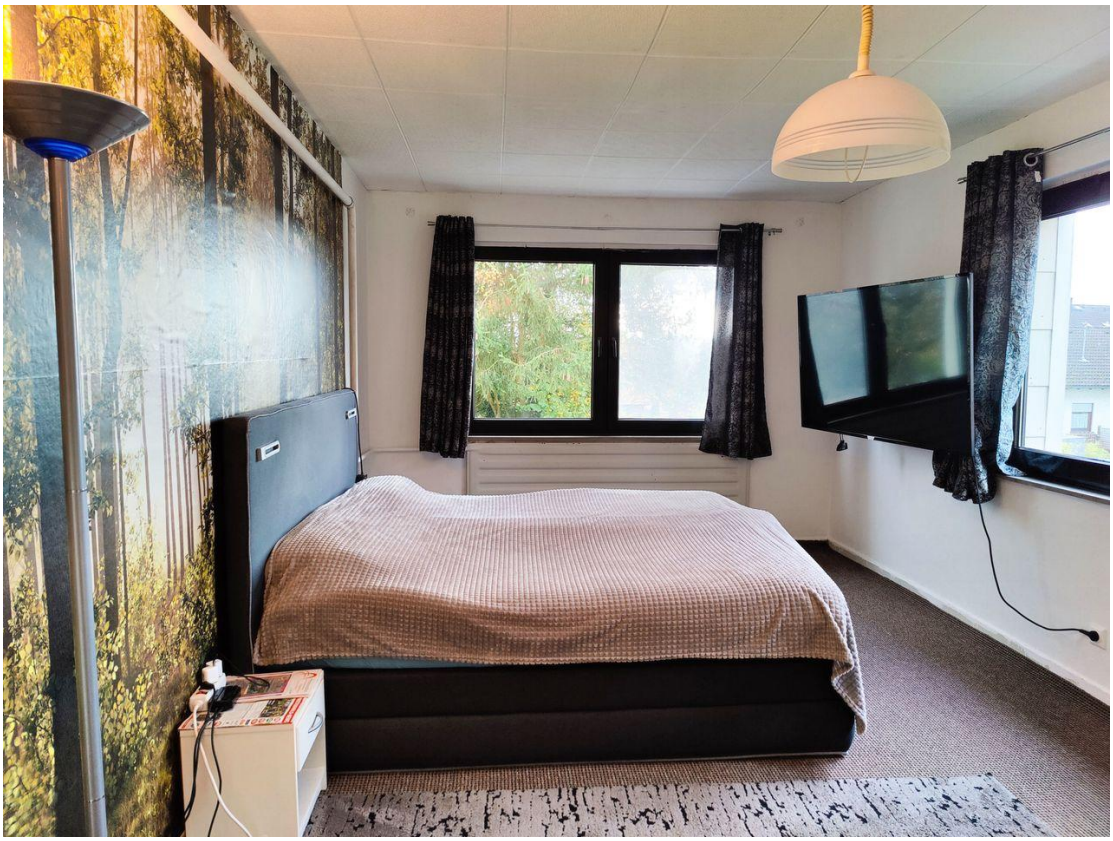
Doppelgarage

Laden EG

Wohnen OG

Küche OG

Ankleide OG



Schlafen OG

Gast OG

Bad OG

Treppenhaus

Zimmer DG

Zimmer DG

Terrasse OG

Grünfläche

Kontakt

Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH
Bahnhofstr. 1
57610 Altenkirchen
Telefon: 02681 789970
E-Mail: info@bender-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Herr Andreas Hartmann

Impressum
www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
www.schnorrenberger.de