



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Geräumiges Wohn-/Geschäftshaus in  
zentraler Lage von Flammersfeld!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-AK-A-3344**

## Haus zum Kauf

in 57632 Flammersfeld





## Details

Mieteinnahmen (Soll)

**14.400 €**

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

Wohnfläche (ca.)  
**193 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Gesamtfläche (ca.)  
**237 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)  
**478 m<sup>2</sup>**

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 Gewerbeanteil 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**

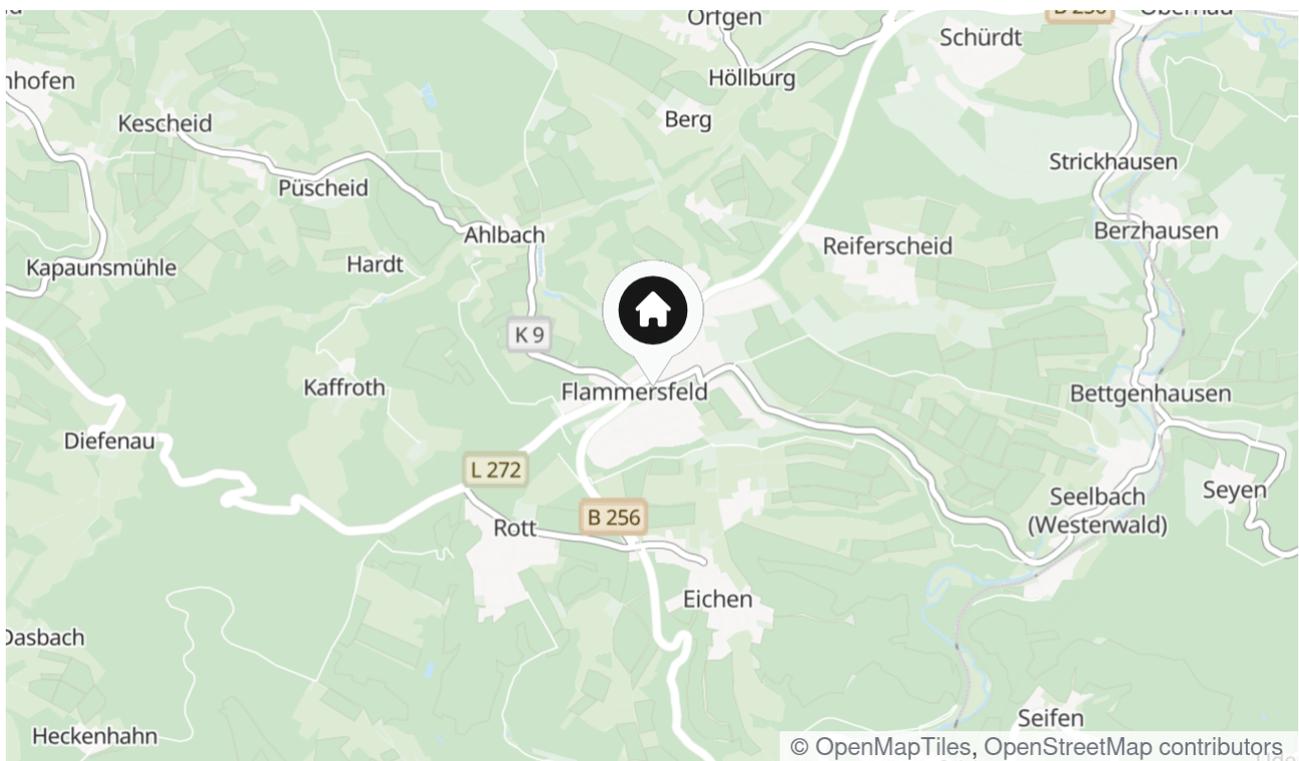
In Flammersfeld finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Ärzte, Apotheke, Schule und Kindergarten, Vereine und Freizeitmöglichkeiten. In der nahe gelegenen Kreisstadt Altenkirchen gibt es auch ein Krankenhaus sowie einen Bahnanschluss in Richtung Au (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



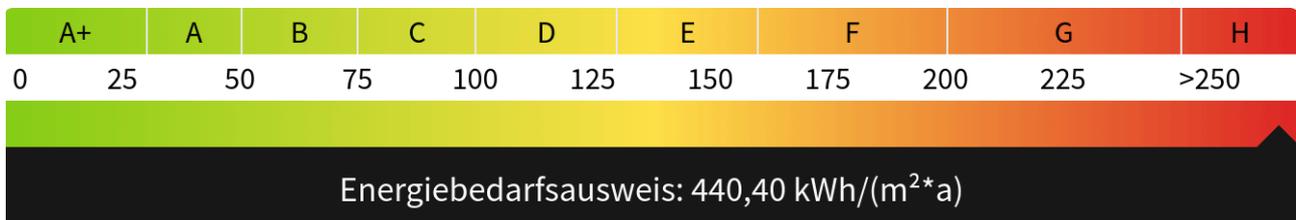
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**440,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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



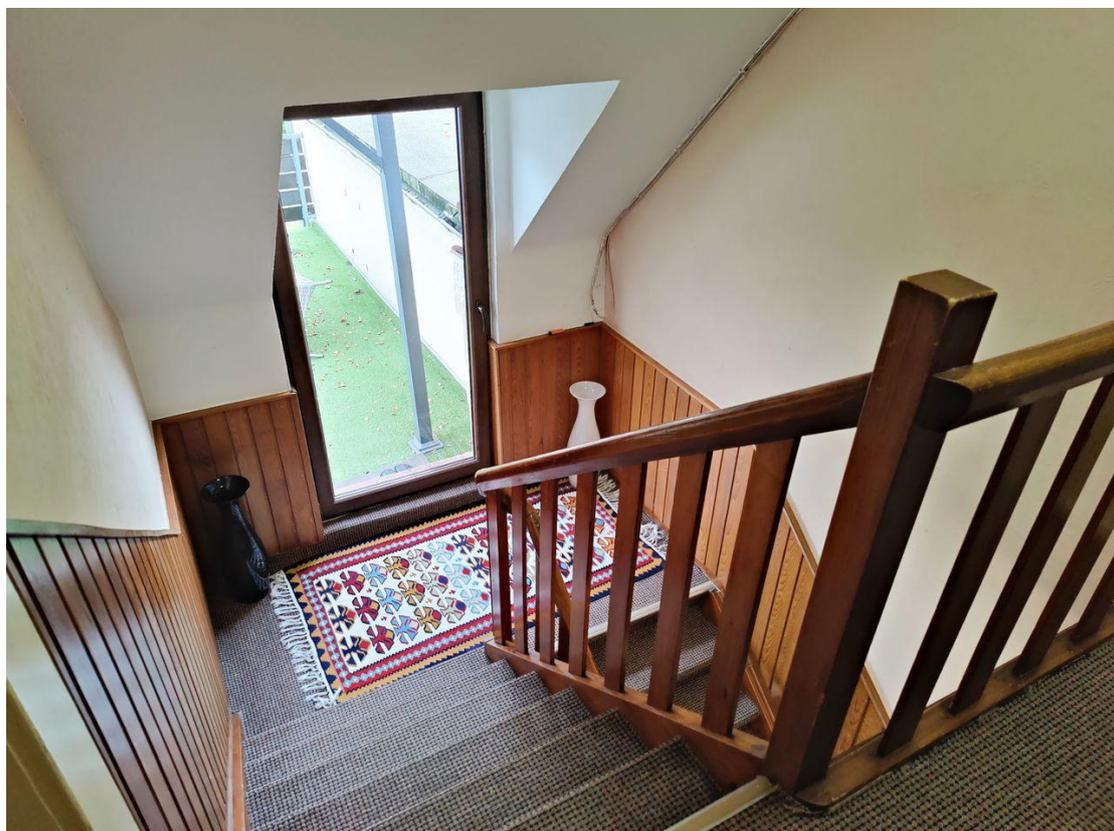
Schlafen OG



Gast OG



Bad OG



Treppenhaus



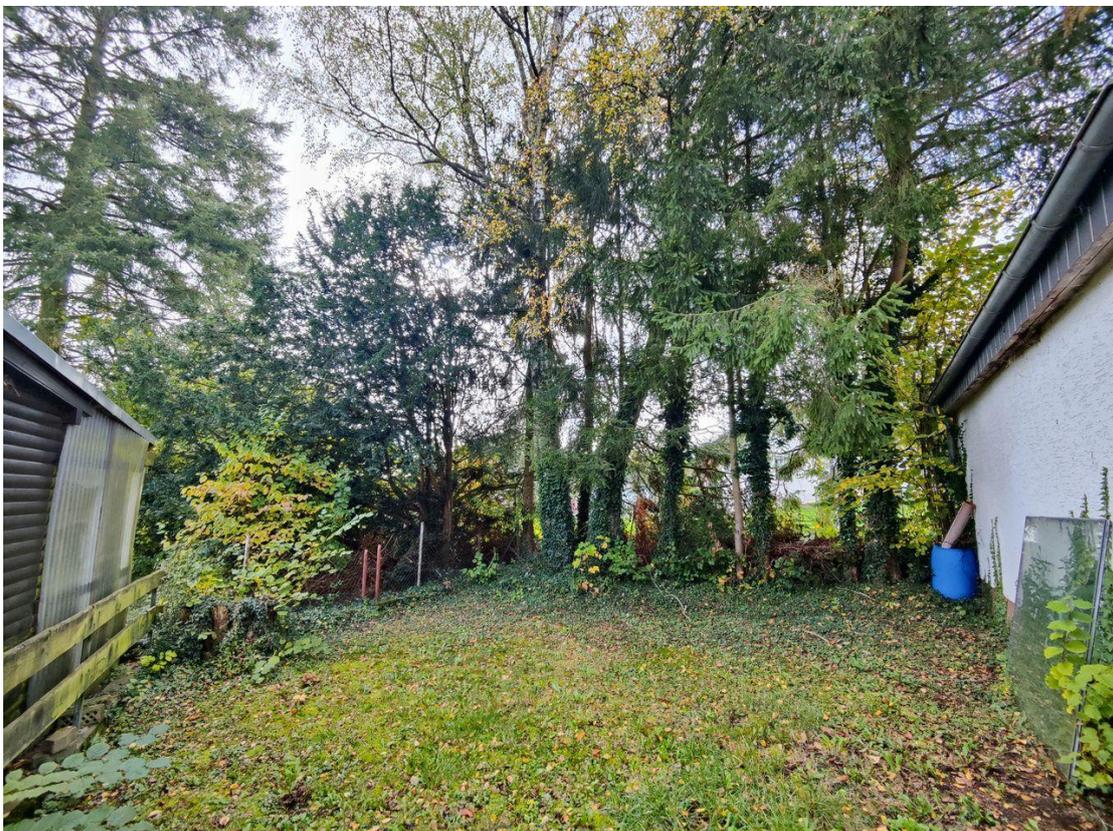
Zimmer DG



Zimmer DG



Terrasse OG



Grünfläche



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe GmbH**

Bahnhofstr. 1

57610 Altenkirchen

Telefon: 02681 789970

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Andreas Hartmann

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

