

# Rotenhain: Die Alternative zum Neubau - gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

**Objekt:** 06-19-127

---



<b>Wohnfläche</b>	ca.127 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca.637 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	ca.1994
<b>Garage</b>	1
<b>Zimmeranzahl</b>	6
<b>Energiedaten</b>	ist beantragt

**westerwald@naspaimmobilen.de**  
**Tel.: 0611/364-86970**



# Rotenhain: Die Alternative zum Neubau - gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

**Objekt: 06-19-127**

---



<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1994
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Zimmer</b>	6
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 127 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 637 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Einliegerwohnung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage
<b>Kaufpreis:</b>	<b>245.000 €*</b>

\* Provision für Käufer 3,57 % Erfolgshonorar inklusive Mehrwertsteuer

# Rotenhain: Die Alternative zum Neubau - gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

**Objekt:** 06-19-127



## Adresse

56459 Rotenhain

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

## Energie

Heizungsart

Befeuerungsarten

Energieausweistyp

Energieverbrauch enthält Warmwasser

Energieeffizienzklasse

Zentralheizung

Öl

ist beantragt



Keine Angabe

## **Beschreibung**

Dieses 1994 massiv erbaute und sehr gepflegte, freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerappartement ist die Alternative zum Neubau. Die Immobilie befindet sich in einem 1A Zustand, wurde ständig modernisiert und renoviert und kann ohne große Renovierungen nach Absprache bezogen werden. Auf dem 637 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich ein großer Garten und eine Außensauna. Ein Terrasse in Südwestlage sorgt dafür, den Aufenthalt im Freien zu genießen. Die Immobilie verfügt über insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine sehr durchdachte Raumaufteilung mit hellen lichtdurchfluteten Räumen.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Dielenbereich, eine Wohnküche, Abstellraum, ein fast ca. 40m<sup>2</sup> großer Wohn-und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse, und ein Gäste-WC. Über eine Betontreppe die mit hochwertigem Holz belegt wurde, gelangt man ins Obergeschoss des Hauses mit Diele, zwei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, großzügiges Bad und ein Zimmer, das man als Büro, Schlafzimmer oder großes Ankleidezimmer nutzen könnte.

Im Souterrain befindet sich eine ca. 50m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit offener Wohnküche, Schlafzimmer und Duschbad sowie diversen Kellerräumen. Angrenzend zum Objekt, wurde eine Sauna sowie eine Garage mit elektrischem Torantrieb errichtet.

## **Ausstattung**

Die Immobilie wurde mit sehr viel Liebe zum Detail und unter Verwendung von hochwertigen Baumaterialien ausgestattet. Das Dach des Hauses ist mit Pfannen eingedeckt und zum Wohnraum hin gedämmt. Die Außenwände sind 30 cm stark gemauert. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung, welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist. Im Erdgeschoss wurde zusätzlich ein Kaminofen installiert. Die Fenster sind doppelt verglaste Kunststofffenster mit Rollläden versehen. Die Böden sind belegt mit Fliesen, Marmor, Parkett und Laminat. Die Innentüren und Zargen sind aus Holz (Buche).

Die Immobilie besticht durch eine Kombination aus Moderne und Wohnlichkeit. Es ist möglich das Erdgeschoss des Hauses im Sinne einer Bungalowaufteilung zu nutzen und somit auch für den Lebensabend geeignet.

## **Lage**

Rotenhain ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Westerburg an. Rotenhain liegt neun Kilometer nordwestlich von Westerburg. Südwestlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße 255, die von Montabaur nach Herborn führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Montabaur an



der A 3 Köln–Frankfurt am Main.

Rotenhain liegt an der Oberwesterwaldbahn, auf welcher die Züge der Linie RB 90 der Hessischen Landesbahn, Bereich Dreiländerbahn nach dem Rheinland-Pfalz-Takt stündlich von Limburg (Lahn) über Westerburg, Hachenburg, Altenkirchen, Au (Sieg), Betzdorf, Wissen (Sieg) und Siegen nach Kreuztal verkehren. Am Bahnhof Au (Sieg) besteht Anschluss an den Rhein-Sieg-Express RSX welcher als RE 9 von Aachen über Köln, Troisdorf, Siegburg/Bonn und Betzdorf (Sieg) nach Siegen pendelt, zur S 12 welche von Düren über Köln nach Au verkehrt sowie zur Regionalbahn in Richtung Siegen. Am Bahnhof Limburg (Lahn) besteht Anschluss an die Regionalzüge in Richtung Frankfurt, Wiesbaden, Koblenz, Gießen und Montabaur/Siershahn. In der Stadt Westerburg findet man Kindergärten, Grundschulen, weiter führende Schulen, Berufsschule, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten.

### **Sonstige Angaben**

Ein Energieausweis liegt derzeit leider noch nicht vor, ist aber beantragt und wird bei der ersten Besichtigung vorgelegt.

Das Expose wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse !

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an !

## **ANSPRECHPARTNER**

**Objekt:** 06-19-127

Naspa Immobilien GmbH  
Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

Tel.: 0611/364-86970

Fax: 02663/919644

Mail: [westerwald@naspaimmobilien.de](mailto:westerwald@naspaimmobilien.de)

**[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)**

Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457, Westerburg  
Tel.: 0611/364-86970 | Fax: 02663/919644 | E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457 Westerburg, Telefon: 0611/364-86970, Fax: 02663/919644, E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

### Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Agentur Westerwald, Wiesenweg 26, 56457 Westerburg, Telefon: 0611/364-86970,  
Fax: 02663/919644, E-Mail: westerwald@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

### Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

### Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde