



<b>Wohnfläche ca.</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1959
<b>Zimmer</b>	4
<b>Energieausweis</b>	- B - 222,9 kwh/(m.a); Öl

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



# Stadt Westerburg: gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten

**Objekt: 06-20-046**



<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1959
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	450 €
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	4
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	1
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 554 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>165.000 €*</b>

\* Provision für Käufer 3,57% Erfolgshonorar inkl. 19% MwSt



# Stadt Westerburg: gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten

**Objekt: 06-20-046**

---



### Adresse

56457 Westerburg

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

### Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Öl
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	222.9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieeffizienzklasse	Keine Angabe

### Beschreibung

Die Immobilie wurde in ca. 1959 errichtet, sie wurde mit einem Satteldach versehen, welches mit Schiefeln beschlagen wurde. Die Fassade des Hauses wurde verputzt und gestrichen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt ca.120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich eine Diele, großzügige Wohnküche von über ca.20m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den Balkon und einer herrlichen Aussicht, WC-Bereich mit Waschgelegenheit, und ein großer Wohnbereich mit ca.30m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss des Hauses, welches man über eine Holzterapie erreicht, befinden sich Flur, drei Schlafzimmer und ein Bad. Im Keller befinden sich diverse Kellerräume und ein Technikraum. Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Die Immobilie ist zur Zeit Vermietet.

## **Ausstattung**

Das Dach des Hauses ist ein Satteldach, welches mit Schiefern beschlagen und zur Wohnfläche hin gedämmt ist. Die Fenster sind 2-fach isolier verglaste Kunststofffenster, welche mit Rollläden versehen wurden. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Ölzentralheizung, welche auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Die Böden der Immobilie wurden mit verschiedenen Materialien belegt. Die Innentüren sowie die Zargen sind aus Holz. Der Eingangsbereich wurde als Podest angelegt und die Eingangstür ist aus Kunststoff mit Glaseinsatz.

## **Lage**

Westerburg befindet sich im oberen Westerwald im Nordosten von Rheinland-Pfalz und ist nur wenige km von der Grenze zu Hessen entfernt. Das Zentrum der Stadt liegt im Tal des Schafbachs, das den Schlossberg mit der alten Oberstadt und dem Schloss umgibt. Der Bahnhof Westerburg liegt an der Bahnstrecke Limburg-Altenkirchen, auf der die Züge der Linie RB 90 Westerwald-Sieg-Bahn der Hessischen Landesbahn, Bereich Dreiländerbahn, nach dem Rheinland-Pfalz-Takt täglich im Stundentakt von Limburg (Lahn) über Westerburg. Die Entfernung zu den Autobahnen A 3 (Köln-Frankfurt am Main), A 45 (Dortmund-Gießen) sowie A 48 (Montabaur-Trier) beträgt jeweils rund 20 Kilometer. Westerburg ist Schulstandort mit allen Schularten und auch verschiedene Kindertagesstätten. In Westerburg finden sie eine gute Ärztliche Versorgung und Apotheken. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Stadt vorhanden.

## **Sonstige Angaben**

Freuen Sie sich auf eine gemeinsame Besichtigung. Gerne zeigen wir Ihnen bei einem persönlichen Termin die Immobilie, so können Sie sich selbst vom Zustand des Hauses überzeugen.

Rufen Sie uns an!

\*\*\*\*\*

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:** 06-20-046

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: Naspas 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:  
Naspas 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