

Freilingen: Arbeiten und Wohnen alles unter einem Dach

Objekt: 06-20-053



Wohnfläche ca	331 m ²
Areal ca.	3300 m ²
Baujahr ca.	1898
Zimmeranzahl	9
Extras	Praxis, Garage und Carport
Energiedaten	- B - 159,3 kwh/(m ² .a); Öl

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



Freilingen: Arbeiten und Wohnen alles unter einem Dach

Objekt: 06-20-053



Hauskategorie

Baujahr

Bauphase

Objektzustand

Qualität der Ausstattung

Zimmer

Bezugsfrei ab

Etagenanzahl

Schlafzimmer

Badezimmer

Wohnfläche

Grundstücksfläche

Nutzfläche

Keller

Gäste-WC

Kaufpreis:

Besondere Immobilie

ca. 1898

Haus fertiggestellt

Neuwertig

Gehoben

9

nach Absprache

3

3

3

ca. 321 m²

ca. 3300 m²

100 m²



799.000 €*

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

Freilingen: Arbeiten und Wohnen alles unter einem Dach

Objekt: 06-20-053



Adresse

56244 Freilingen

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

Energie

Heizungsart

Zentralheizung

Befeuerungsarten

Öl

Energieausweistyp

Endenergiebedarf

Energieverbrauchskennwert

159.3 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse

Keine Angabe

Beschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich ursprünglich um ein im Jahre ca.1898 erbautes Einfamilienhaus mit Keller. Ein An- und Umbau erfolgte im Jahr ca.1964. Eine moderne Aufstockung sowie ein Umbau der Immobilie erfolgte 1994 in hochwertiger Holzständerbauweise. Das Gebäude wurde von Grund auf komplett erneuert. Die Immobilie ist komplett unterkellert. Die Geschossdecken sind Holzbalkendecken. Im Keller ist eine Gewölbedecke. Die Treppe zum OG ist aus Beton mit Granit belegt und ins Dachgeschoss wurde eine freitragende Holzwendeltreppe angebracht. Als Dachstuhl, wurde ein Satteldach mit Gauben errichtet und mit sichtbaren Sparren gezimmert (Sichtschalung), dies verleiht der Immobilie einen besonderen wohnlichen Charakter. Das Dach ist gedämmt und mit Pfannen eingedeckt. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.300 m², die Wohnfläche beträgt ca.192 m² und die Praxisräume ca.140 m². Die Raumaufteilung vom Objekt ist durchdacht und wie folgt aufgeteilt. Das Kellergeschoss ist bestehend aus, Garage, Waschküche, Abstellraum, Saunabereich, Ruhebereich, Technik und öllageraum. Das Erdgeschoss (Arztpraxis), ist aufgeteilt in Diele, Wartebereich, Anmeldung, 5 Praxisräume, Dusche-WC, Umkleieraum und Lagerraum. Des weiteren befindet sich im Obergeschoss Diele, Wohnküche, offener Wohn/Essbereich mit Ausgang auf Terrasse mit herrlichem Blick in die Natur, WC; Büro, Schlafzimmer mit sep. Elternbadezimmer. Das Dachgeschoss ist mit zwei großen Galeriezimmer (Schlafzimmer) und ein Bad eingerichtet. Die gesamte Immobilie ist sehr großzügig gestaltet, der obere Bereich ist bis zum Dach hin offen gestaltet (Galerie). Der Balkon/Terrassenbereich ist mit einem hochwertigen Holzbohlenbelag belegt und mit einem Holz-Glas-Geländer abgegrenzt. Im Außenbereich wurde ein herrlicher Garten mit altem Baumbestand angelegt, die Zufahrt zum Haus führt über eine Brücke mit darunterliegendem Bachlauf.

Ausstattung

Das Objekt wird durch eine moderne Ölzentralheizung (2015), welche auch für die Warmwasserversorgung zuständig ist erwärmt. Alternativ wurde ein Kachelofen mit einer Leistung von ca. 10kw vorschriftsmäßig als zweite Wärmequelle installiert. Als Bodenbeläge wurden Fliesen-Holzbeläge verwendet. Die Wände sind teils mit Mauerwerk und Holz-Glas-Fachwerkwände errichtet. Die Fenster sind aus Holz bzw. Alu mit Doppelverglasung und Rollläden versehen. Die Eingangstür, (Eiche) wurde aufgearbeitet und ist aus massivem Holz. Die Zimmertüren und Zargen sind aus Holz. Die Immobilie besticht durch diverse Extras, so zum Beispiel, eine tolle Galerie, offene Bauweise und ein herrlicher Außenbereich. Sie befindet sich in einem absoluten Topzustand.

Lage

Freilingen ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde gehört der Verbandsgemeinde Selters (Westerwald) an und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Freilingen liegt im Westerwald zwischen Hachenburg im Norden, Westerburg im Osten, Montabaur im Süden und dem etwa 7 km südwestlich gelegenen Selters. Es befindet sich direkt südlich der Westerwälder Seenplatte, einem beliebten Ferien- und Erholungsgebiet mit dem nahen Postweiher (Freilinger Weiher). Knapp 2 km ostsüdöstlich des Dorfs steht seit 1998 auf dem Helleberg (491 m ü. NN) ein Aussichtsturm mit Aussicht unter anderem über den Westerwald. Die Gemeinde liegt direkt an der Bundesstraße 8 die von niederländischen Grenze in Elten bei Emmerich am Rhein nach Passau führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Ransbach-Baumbach an der Bundesautobahn 3. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.

Sonstige Angaben

Die Immobilie verfügt über eine Garage und einem Carport. Auf dem Grundstück wurde ein toller Gartenbereich gestaltet mit alter Baumallee. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und die Hofeinfahrt passiert man über eine Brücke, eingerahmt von zwei uralten Bäumen.

Ein Energieausweis befindet sich in Vorbereitung und wird bei Besichtigung, sobald er uns vorliegt, 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: 06-20-053

Naspa Immobilien GmbH
Susanne Linden
Agentur Westerwald
Wiesenweg 26
56457 Westerburg

Tel.: 0611/364-86970

Fax: 02663/919644

Mail: westerwald@naspaimmobilien.de

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