

# Bad Marienberg: Gepflegte Eigentumswohnung mit Garage und Fernblick

**Objekt: 06-21-009**

---



<b>Wohnfläche ca.</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1984
<b>Zimmeranzahl</b>	3
<b>Garage</b>	1
<b>Energiedaten</b>	-V- ; 88,8 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas/Strom

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



# Bad Marienberg: Gepflegte Eigentumswohnung mit Garage und Fernblick

**Objekt: 06-21-009**

---



<b>Hausgeld</b>	180 €
<b>Baujahr</b>	ca. 1984
<b>Wohnungskategorie</b>	Etagenwohnung
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	3
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	4
<b>Etage</b>	1. OG
<b>Schlafzimmer</b>	2
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Einbauküche</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gartenbenutzung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Garage
<b>Kaufpreis:</b>	<b>185.000 €* </b>

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

# Bad Marienberg: Gepflegte Eigentumswohnung mit Garage und Fernblick

**Objekt:** 06-21-009

---



## Adresse

56470 Bad Marienberg

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

## Energie

Heizungsart

Zentralheizung

Befeuerungsarten

Gas

Energieausweistyp

Energieverbrauchskennwert

Energieverbrauchskennwert

88.8 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieeffizienzklasse

C

## **Beschreibung**

Das massiv erbaute Mehrfamilienhaus (10 WE) wurde im Jahr 1984 fertiggestellt. Die hier angebotene Wohneinheit befindet sich im ersten Obergeschoss des Hauses. Zur Wohneinheit gehört ein Garagenstellplatz, Waschraum und ein Kellerraum. Die Außenwände des Hauses sind aus Hohlblocksteinen gemauert. Das Satteldach wurde mit Pfannen eingedeckt und ist zum Wohnbereich hin gedämmt. Als Außenputz wurde ein mineralischer Oberputz verwendet. Die Wohnung wird mittels einer Gaszentralheizung beheizt. Für die Erwärmung des Brauchwassers erfolgt mittels Durchlauferhitzer. Die Betriebskosten können separat ermittelt werden. Zur WE gehört ein gemeinschaftlicher Kellerraum sowie ein Wasch- und Trockenraum. Die Innentreppe ist eine freitragende Stahlkonstruktion mit Holzplanken belegt. Die Geschoßdecken wurden aus Stahlbeton gefertigt und mit Rohfaser tapeziert. Alle Innenwände wurden mit einlagigem Gipsputz verputzt. Die Fußböden in der Wohnung wurden mit Fliesen bzw. Teppich belegt. Die Wohnung verfügt über zwei Balkone.

## **Ausstattung**

Die hier angebotene Wohneinheit verfügt über ca.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und hat eine durchdachte Aufteilung mit zwei Schlafzimmern, Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf den Balkon, Küchenbereich, Abstellraum, Badezimmer mit Dusche und Wanne und ein Gäste-WC. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wird beheizt mittels einer eigenen Zentralheizung und Durchlauferhitzer, sorgen für die Erwärmung des Brauchwassers. Die Innentüren und Zargen sind aus Holz. In den einzelnen Räumen wurden verschiedene Materialien als Bodenbelag verwendet. Die zweifach isolierverglasten Holzfenster verfügen über Rollläden. Eine Garage und Kellerraum gehören auch zur Wohneinheit. Für die Innenfensterbänke wurde Marmor und für die Außenfensterbänke Stein verwendet.

## **Lage**

Die Stadt liegt im Westerwald zwischen Limburg an der Lahn in südlicher und Siegen in nördlicher Richtung bzw. zwischen Hachenburg in westlicher und Herborn in östlicher Richtung. Die Nister, die zum Einzugsbereich der Sieg gehört, fließt in Ost-West-Richtung durch die Stadt. In unmittelbarer Nähe des Ortes verläuft die B 414, die von Driedorf-Hohenroth nach Altenkirchen führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich in Haiger-Burbach an der A 45 Dortmund-Gießen, etwa 22 Kilometer entfernt.

Am Bahnhof Limburg(Lahn) besteht Anschluss an Regionalzüge in Richtung Frankfurt, Wiesbaden, Gießen, Koblenz und Montabaur/Siershahn

An der von 1911 bis 1971 im Personenverkehr betriebenen Bahnstrecke Erbach-Fehl-Ritzhausen befand sich der ortsnah (gut einen Kilometer südwestlich vom

Stadtzentrum gelegene) Bahnhof Marienberg-Langenbach.

Ab Bad Marienberg existieren zudem vielfältige Fahrmöglichkeiten mit den Linienbussen der Rhein-Mosel Verkehrsgesellschaft, u. a. nach Daaden, Westerburg und Montabaur.

Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz ist der Siegerlandflughafen, ca. 12 Kilometer entfernt Richtung A 45. Im Schulzentrum Bad Marienbergs befinden sich die Schulen der Stadt:

Wolfsteinschule (Grundschule)

Realschule plus in integrativer Form: Marie-Curie-Realschule und Wilhelm-von-Nassau-Schule

Michael-Ende-Schule (Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Lernen)

Evangelisches Gymnasium.

In der Stadt findet man sämtliche Einkaufsmöglichkeiten die man im täglichen Leben braucht sowie Ärzte und Apotheken.

### **Sonstige Angaben**

Ein Energieausweis liegt bereits vor 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:** 06-21-009

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