

# Wirges: Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse und Balkon

**Objekt:** 06-21-032

---



<b>Wohnfläche</b>	ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 233 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	ca. 1900
<b>Zimmeranzahl</b>	8
<b>Energiedaten</b>	-B- ; 189,9 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas

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



## Wirges: Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse und Balkon

**Objekt:** 06-21-032



<b>Hauskategorie</b>	Doppelhaushälfte
<b>Baujahr</b>	ca. 1900
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Letzte Renovierung</b>	2018
<b>Qualität der Ausstattung</b>	einfach
<b>Zimmer</b>	8
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 235 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz
<b>Kaufpreis:</b>	<b>189.000 €*</b>

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

# Wirges: Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse und Balkon

**Objekt:** 06-21-032



## Adresse

56422 Wirges

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

## Energie

Heizungsart

Zentralheizung

Befeuerungsarten

Erdgas (leicht)

Energieausweistyp

Endenergiebedarf

Energieverbrauchskennwert

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

Energieeffizienzklasse

F

## Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ursprünglich ca.1900 erbaut. In den Jahren ca.1973 und ca.1980, erfolgte ein Um- bzw. Anbau. Die Immobilie, verfügt über einen kleinen Gartenbereich. Das Objekt befindet sich in einem ordentlichen Zustand, allerdings muss es renoviert werden. Die Immobilie ist unterkellert, sie verfügt über eine normale Deckenhöhe. Im Erdgeschoss befinden sich Diele, Küche mit Ausgang in den Garten und Terrasse, Esszimmer, Wohnzimmer, Toilette und ein Bad. Über eine massive Holztreppe, die mit Teppich belegt ist, gelangt man ins Obergeschoss des Hauses wo man eine Küche, drei Zimmer, Bad, Wohnzimmer und Balkon findet. Das Dachgeschoss ist mit drei Zimmer eingerichtet. Im Keller befinden sich diverse Kellerräume und Technikraum. Der Eingangsbereich ist als Podest gestaltet. Das Dach des Hauses ist ein Satteldach und wurde mit Pfannen belegt. Die Fassade ist sichtbares Bruchsteinmauerwerk.

## Ausstattung

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (ca.2018), welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist.

Die Fenster sind 2-fach isolier verglaste Kunststofffenster (2001) mit Rollläden versehen. Die Böden sind belegt mit Fliesen, Teppich, Laminat und PVC. Die Innentüren und Zargen, sind aus Holz (furniert). Die Innenwände sind verputzt und tapeziert. Die Decken sind teils verputzt, gestrichen und mit Paneelen verkleidet. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig.

## Lage

Wirges ist eine Stadt im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wirges, der sie auch angehört. Wirges ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Wirges liegt in einer Hochmulde des vorderen Westerwaldes zwischen den Bergen Köppel (540,2 m) im Südwesten, Malberg (422 m) im Nordosten und dem Wirgeser „Hausberg“ Steimel (333,7 m) im Norden. In Nord-Süd-Richtung verläuft die L 300 und in Ost-West-Richtung die L 313 durch die Stadt. Östlich der Stadt verläuft die B 255, die Montabaur und Rennerod verbindet. Die nächste Autobahnanschlussstelle in Richtung Süden ist Montabaur an der A 3 (Köln-Frankfurt am Main), etwa drei Kilometer entfernt. Die nächste Autobahnanschlussstelle in Richtung Norden ist Ransbach-Baumbach an derselben Autobahn, etwa fünf Kilometer entfernt. Zwischen diesen beiden Anschlussstellen liegt das Dernbacher-Dreieck, bei dem die A 48 von Trier kommend auf die A 3 stößt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main. Am Busbahnhof des Bahnhofes Montabaur verkehren zudem Fernbusse der Firmen Deutsche Post Mobility sowie

Univers in Richtung Köln und Frankfurt am Main. Wirges ist an die Buslinien 115 (Montabaur-Hachenburg), 462 (Montabaur- Höhr- Grenzhausen) sowie 485 (Siershahn-Höhr-Grenzhausen-Koblenz) angeschlossen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind im Süden Frankfurt und im Norden Köln-Bonn – beide in einer Entfernung von ca. 90 Kilometern und gut erreichbar über die A 3 (Köln-Frankfurt am Main) oder den ICE-Bahnhof Montabaur. Wirges verfügt über drei Schulen: Die Grundschule Wirges, die Katharina-Kasper-Förderschule, die Theodor-Heuss-Realschule plus. In Wirges findet man auch alle Einkaufsmöglichkeiten die man zum täglichen bedarf braucht. Eine gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls vor Ort.

### **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!

Ein Energieausweis wurde beantragt und wird sobald er uns vorliegt bei der 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.



## **ANSPRECHPARTNER**

**Objekt:** 06-21-032

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