



Objekt 06-22-049

## Kölbingen: Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW, Garagen und Garten

<b>Wohnfläche ca.</b>	194 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	1290 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1959
<b>Zimmeranzahl</b>	9
<b>Energiedaten</b>	in Vorbereitung



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

 0611/364-86970

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





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

## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1959
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	9
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	6
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	ca. 194 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1290 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	100 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>	3
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**220.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Öl
<b>Energieausweistyp</b>	ist beantragt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Keine Angabe

---

## Adresse

56459 Kölbingen



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



Freistehendes massiv gemauertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959. Die Immobilie wurde im Jahr 1968 um einen Anbau ( Lebensmittelgeschäft ) erweitert, dieser Anbau wurde im Jahr 1993 aufgestockt und komplett zu einer 2. Wohneinheit umgebaut.

Die Immobilie ist unterkellert. Zum Objekt gehören ebenfalls drei Garagen und ein großer Gartenbereich. Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand. Es verfügt über ca. 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über zwei Etagen erstrecken. Über eine Betontreppe, welche mit Marmor belegt wurde, gelangt man ins Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich eine Diele, Wohnküche, Esszimmer, Wohnzimmer und Wintergarten, Duschbad und Abstellraum. Im Obergeschoss sorgen Flur, Balkon, vier Schlafzimmer und ein Bad für zusätzlichen Raum. Die Einliegerwohnung erstreckt sich über zwei Etagen, hier befinden sich drei Zimmer Küche und Badezimmer, sowie ein Abstellraum.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Es ist möglich das Grundstück separat zu bebauen, ebenfalls ist es denkbar, das der Verkäufer einen Teil des Grundstücks abteilt und gegen Verrechnung im Bestand behält.

## Ausstattung

Das Satteldach des Hauses ist mit Frankfurter Pfannen eingedeckt. Die Fassade ist mit Glattputz versehen und gestrichen. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung, diese ist auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig. Die Fenster des Hauses sind isolier verglaste Kunststoff-bzw. Holzfenster, überwiegend mit Rollläden. Die Innentüren sowie die Zargen sind aus furniertem Holz. Die Innentreppe ist aus Beton mit Marmor belegt. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand, es müssten jedoch Renovierungsarbeiten erbracht werden.

---

## Lage

Kölbingen ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört seit 1972 der damals neu gebildeten Verbandsgemeinde Westerbürg an.

Kölbingen liegt 4 km westlich von Westerbürg, in einer Talmulde zwischen dem Geisenwald und dem Ruhscheid. Ortsteile sind Schönberg, Möllingen und Kölbingen. Westlich der Gemeinde verläuft die B 255 die von Montabaur nach Herborn führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Diez an der A 3.

Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main. In der nahe gelegenen Stadt Westerbürg, hat man die Möglichkeit Einkaufen zu gehen, Ärzte und Apotheken sind auch schnell zu erreichen. Eine Kindertagesstätte finden sie direkt in Kölbingen und in Westerbürg kann man von der Grundschule, Realschule, Gymnasium, Hauptschule und Berufsbildende Schule alles finden.



**Bad EG**








## Schlafzimmer

---

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

 0611/364-86970  
 02663/919644  
 westerwald@naspaimmobilien.de



---

## 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.

# WIDERRUFSBELEHRUNG

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