



Objekt 1-22-094

## Breckenheim: Haus und Grundstück für Liebhaber-Realisieren Sie Ihren Traum vom Eigenheim!

<b>Baujahr ca.</b>	1967
<b>Wohnfläche ca.</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	599 m <sup>2</sup>
<b>Extras</b>	Kamin, Solaranlage, Garage
<b>Energieausweis</b>	-V- 184kWh/(m <sup>2</sup> a), F, Gas, 2012



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

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





Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben von Vermieterseite 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. 1967
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Letzte Renovierung</b>	2017
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	4
<b>Etagenanzahl</b>	1
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 599 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Behindertengerecht</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**498.000 € \* Kaufpreis**\* Provision für Käufer 3,57% Erfolgshonorar inkl. MwSt.

## Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Erdgas (leicht)
Energieausweistyp	Energieverbrauchskennwert
Energieverbrauchskennwert	184 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	F

## Adresse

65207 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.





# DIE IMMOBILIE

Bei diesem Einfamilienhaus handelt sich um eine sanierungsbedürftige Immobilie, deren Bausubstanz zwar Investitionen erfordert, aber für diejenigen, die bereit sind, sich zu engagieren, die Möglichkeit bietet, ein wahrhaft schönes Domizil zu schaffen. Mit einem großen Garten inkl. Schwimmbad und einer ruhigen Lage bietet diese Immobilie nicht nur Erholung, sondern auch einen Blick über den alten Ortskern von Breckenheim bis zum Taunus.

Alternativ ist das Grundstück mit einem 2-geschossigen Wohnhaus zu bebauen.

Unter Einhaltung eines Baufensters dürfen ca. 239 m<sup>2</sup> überbaut werden. Insgesamt darf bei zwei Geschossen eine Gesamtfläche von ca. 419 m<sup>2</sup> gebaut werden.

Hohe Flexibilität in der Nutzung, hier können Sie mit zwei Familien wohnen oder auch allein.

Hier gibt es viel zu entdecken, lassen Sie uns einen Termin vereinbaren.

## Ausstattung

Als Baugrundstück:

- Satteldach
- Zweigeschossig
- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise

Bastand:

- Einbauküche
  - Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Essdiele
  - Tageslichtbad mit barrierefreier Dusche
  - Solaranlage
  - Kamin
  - Garage
-

## Lage

Wiesbaden-Breckenheim: Eine optimale Lage besonders für die Familien, da Kindergarten und Grundschule fußläufig zu erreichen sind. Weiterführende Schulen sind in Wiesbaden zu finden

Ihr neuer Wohnort bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. Rewe, eine Apotheke und einen Turnverein.

Aufgrund der zentralen Lage erreichen Sie Innerhalb weniger Minuten die Autobahnzubringer (A3 und A 66) Richtung Mainz, Köln und Frankfurt und der Flughafen Frankfurt. Eine Busverbindung nach Wiesbaden ist ebenfalls vorhanden.

Auch gute Freizeitmöglichkeiten sind in direkter Umgebung vorhanden. Das dort befindliche Naherholungsgebiet lädt zum Spazieren oder Sport ein.

## Haus von hinten im Sommer





## Vorderseite im Sommer



## Terrasse im Sommer



## Kamin





## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich



## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86969

✉ 0611/364-86999

✉ [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)



## Sonstige Angaben

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

\*\*\*\*\*

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden

Tel.: 0611/364-86969 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@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, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@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, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@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

