



Objekt 1-23-061

## Bad Schwalbach Ramschied: Freistehendes Architektenhaus mit Doppelgarage!

<b>Baujahr ca.</b>	1979
<b>Wohnfläche ca.</b>	277 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	1132 m <sup>2</sup>
<b>Extras</b>	Keller, Garage, Pool, Garten
<b>Energieausweis</b>	-V- 116,3 kWh/(m <sup>2</sup> a), Gas, D, 2013



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 Schreiben Sie uns

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





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1979
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	7
<b>Schlafzimmer</b>	5
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 277 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1132 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**498.000 € \* Kaufpreis**

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



## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	116.3 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D

## Adresse

65307 Bad Schwalbach



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Willkommen in Ihrem Traumhaus! Dieses Unikat besticht nicht nur durch seine moderne Architektur, sondern auch durch eine idyllische Lage am Waldrand. Mit insgesamt 7 Zimmern bietet dieses Anwesen großzügigen Raum für individuelle Wohnträume. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Durch den Dielenbereich, der auch Platz für eine größere Garderobe bietet, gelangen Sie in den Wohnbereich der Liegenschaft. Hier öffnet sich der herrliche Wintergarten / Studiobereich seinen Besuchern. Viel Licht lassen hier Raum für Kreativität.

Im weiteren Verlauf kommen wir zum Essbereich, der direkt an die gut geschnittene Küche anschließt. Dies sorgt für kurze Wege und eine gute Kommunikation.

Im Obergeschoss des Hauses finden Sie zwei Schlafzimmer, einen gemütlichen Galeriebereich sowie das Badezimmer mit Wanne, Dusche und Handwaschbecken. Im Gartengeschoss warten drei weitere Zimmer auf neue Bewohner.

Weiterhin gibt es auf dieser Etage noch ein Duschbad sowie ein WC. Darüber hinaus finden Sie weitere Wirtschaftsräume sowie eine Doppelgarage.

Die Außenanlage schließt direkt an die Waldgrenze an. So genießen Sie hier nicht nur Wohnkomfort, sondern haben auch ausreichend Freiraum und Privatsphäre. Im Garten des Hauses lässt es sich herrlich sitzen und verweilen. Auch ein Außenpool ist vorhanden, der nach einer Revision wieder in Betrieb genommen werden könnte.

Haben wir Ihr Interesse an diesem tollen Zuhause geweckt? Rufen Sie uns an! Gerne sagen wir Ihnen mehr zu diesem Angebot oder zeigen es Ihnen bei einem Termin „vor Ort“.

## Ausstattung

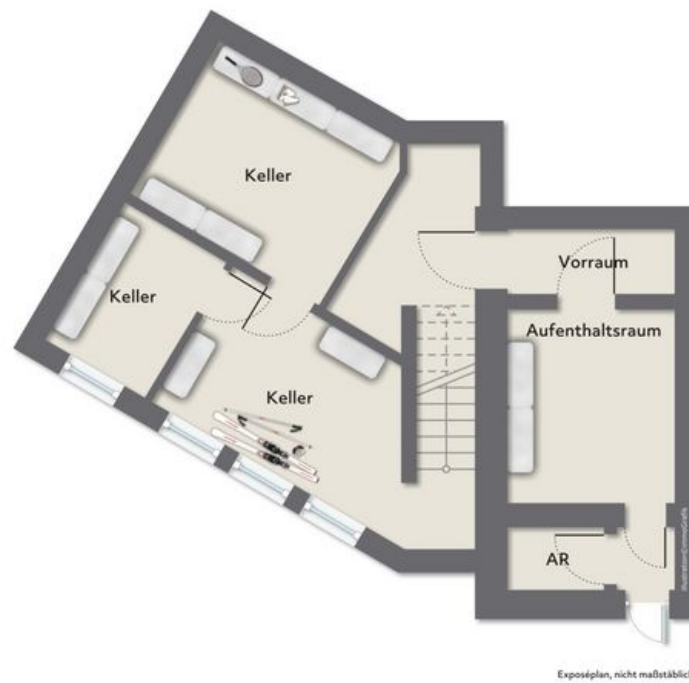
- Architektenhaus
  - Keller
  - Garage
  - Tageslichtbäder
- 

## Lage

Bad Schwalbach – Ramschied:

Der Ort zeichnet sich durch seine naturverbundene und dennoch verkehrsgünstige Lage aus. Die Landeshauptstadt Wiesbaden und der wunderschöne Rheingau sind auch nicht weit und schnell zu erreichen. Die umliegenden Wälder und Wiesen laden zum Sport oder zur Entspannung ein. Genießen Sie die gute Luft sowie den Temperaturunterschied zu Stadt. Einfach mal die Seele baumeln lassen.

## Kellergeschoss



## Gartengeschoss





# Erdgeschoss



## Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



## Galerie



**Eingang**








**Badezimmer Gartengeschoss**

---

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

-  Schreiben Sie uns
-  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.: Schreiben Sie uns | 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: Schreiben Sie uns, 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: Schreiben Sie uns, 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