



Objekt 06-23-030

## Merkelbach: Gepflegtes Bauernhaus mit Nebengebäude und zwei Garagen

<b>Wohnfläche</b>	ca.120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca.489 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	ca. 1895
<b>Extras</b>	Scheune und Garagen
<b>Energiedaten</b>	Ausweis in Vorbereitung



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Bauernhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1895
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	einfach
<b>Zimmer</b>	6
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 489 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	4
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**169.000 € \* 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

57629 Merkelbach



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Gepflegtes Bauernhaus (teilweise Fachwerk), Baujahr ca. 1895 und mit einer angrenzende ehemaligen Scheune von einer bebauten Fläche ca.112m<sup>2</sup>.Das Nebengebäude wurde mit Hbl-Steinen errichtet, mit einem Satteldach versehen, welches in 2005 mit Trapezblech verkleidet wurde. Die Scheune könnte man nach Absprache, zu Wohnzwecken umbauen oder als Lagerfläche nutzen.

Die Immobilie ist auf einem massiven Bruchsteinkeller errichtet worden. Das Objekt befindet sich in einem ordentlichen Zustand und ist im Innenbereich schon teilsaniert bzw. renoviert worden. Die Deckenhöhe der Immobilie ist durchgängig niedriger als bei normalen Räumen. Die Fassade ist überwiegend Fachwerk, wurde aber im Jahr 2005 mit Dämmung und Zierklinkerplatten verkleidet. Das Dach des Hauses wurde 2005 mit lasierten Pfannen eingedeckt, die Fallrohre und die Regenrinnen wurden ebenfalls erneuert ( Kupfer ). Das Haus verfügt über ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über zwei Etagen erstrecken. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Dielenbereich, Wohnküche, zwei Zimmer, ein Durchgangsräum, WC-Bereich und der Heizungsraum. Über eine Holzterapie gelangt man ins Obergeschoss des Hauses, hier befinden sich vier Zimmer (zwei Durchgangsräume) und zwei Bäder. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und dient als Lagerfläche. Angrenzend zur Immobilie, stehen noch zwei Garagen. Das Objekt unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

## Ausstattung

Das Satteldach des Hauses ist mit lasierten Pfannen eingedeckt und das Scheunendach ist mit Trapezblech verkleidet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Ölzentralheizung, welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist. Die Fenster des Hauses sind 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster. Die Innentüren, sind aus furniertem Holz. Die Innentreppe ist aus Holz. Die Böden in den einzelnen Räumen sind mit Laminat und Fliesen belegt. Die Immobilie befindet sich in einem ordentlichen Zustand, es müssen jedoch noch fertig renoviert werden. Die Elektrik wurde im Haus komplett neu installiert.

---

## Lage

Merkelbach ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Hachenburg an. Die Gemeinde liegt im Westerwald zwischen Limburg und Siegen, bzw. an der B 413 zwischen Altstadt (Hachenburg) im Nordosten und Wied (bei Hachenburg) und Höchstenbach im Südwesten. Umgeben ist Merkelbach im Osten und Süden vom Hachenburger Stadtwald. Die Gemeinde liegt direkt an der Bundesstraße 413, die von Bendorf (bei Koblenz) nach Hachenburg führt. Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind in Dierdorf oder Neuwied an der A 3 (Köln-Frankfurt am Main). Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main. An das öffentliche Verkehrsnetz ist die Gemeinde durch eine Busverbindung nach Hachenburg und den ICE-Bahnhof Montabaur im Zweistudentakt angeschlossen.



## Flur





## Scheune



## Schlafzimmer

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

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



## Sonstige Angaben

Ein Energieausweis ist beantragt und wird, wenn er erstellt ist, 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.

\*\*\*\*\*

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 !

# 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