



Objekt 06-24-004

## Gemeinde Wittgert: Freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Garten

<b>Wohnfläche ca.</b>	217 m <sup>2</sup>
<b>Areal ca.</b>	536 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1897
<b>Zimmeranzahl</b>	9
<b>Energiedaten</b>	Ausweis in Vorbereitung



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1897
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	280 €
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Qualität der Ausstattung</b>	einfach
<b>Zimmer</b>	9
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	5
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 217 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 536 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Einliegerwohnung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**129.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

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

## Adresse

56237 Wittgert



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Die Immobilie, ehemaliges Bauernhaus mit Scheune, wurde 1897 in Massivbauweise aus Bruchstein errichtet. Das Objekt ist mit einem Satteldach versehen und mit Kunstschiefer beschlagen. Zu der Immobilie, gehört eine Scheune, welche 1960 zur einer Wohneinheit mit Garage umgebaut wurde. Die Fassade und der Sockel sind sichtbarer Bruchstein. Im Erdgeschoß befinden sich Diele/Flur, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer und Esszimmer. Über eine Holzterrasse, gelangt man ins Obergeschoss wo sich drei Zimmer und eine Toilette befinden. Der Dachboden, wäre noch eingeschränkt ausbaufähig. Im Kellerbereich befinden sich diverse Räume. Die Einliegerwohnung wurde in drei Zimmer, Küche, Bad aufgeteilt, sie verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist vermietet. Die Immobilie befindet sich in einem altersgerechten Zustand, ist aber renovierungs-/sanierungsbedürftig. Das Grundstück ist voll erschlossen und die Erschließung bereits vollständig bezahlt.

## Ausstattung

Das Dach des Hauses wurde als Satteldach errichtet, mit Kunstschiefer beschlagen und wurde damals zur Wohnfläche hin gedämmt. Die Fenster sind 2-fach isolier verglaste Holzfenster und mit Rollläden versehen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Warmluftölheizung bzw. Elektroheizung. Für die Erwärmung des Brauchwassers sind Durchlauferhitzer zuständig. Die Böden im Objekt sind mit Fliesen, Teppich und PVC belegt. Die Innentüren sowie die Zargen sind aus Holz. Der Eingangsbereich ist als Podest errichtet und die Eingangstür ist eine Holztür mit Glasornamenten eingesetzt.

---

## Lage

Wittgert ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach an. Die Gemeinde liegt zwischen Koblenz und Siegen an den Grenzen des Kannenbäckerlandes. Die Bundesautobahn 3 mit der Anschlussstelle Ransbach-Baumbach (AS 38) wird in sechs Kilometern erreicht.

Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.



Wohnzimmer





**Diele**

---

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

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



---

## Sonstige Angaben

Ein Energieausweis liegt derzeit leider noch nicht vor, ist aber beantragt.

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 !

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!

\*\*\*\*\*

# 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