



Objekt 06-24-022

## Marienhäuser: Freistehende Immobilie mit Doppelgarage und Garten

<b>Wohnfläche ca.</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche ca.</b>	443 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	unbekannt / Anbau 1970
<b>Zimmeranzahl</b>	5
<b>Energiedaten</b>	ist beantragt



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1970
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2015
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	5
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 140 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 443 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**165.000 € \* 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

56269 Marienhausen



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Die Immobilie ( Ursprungsjahr unbekannt ) wurde in Fachwerkbauweise errichtet. Ein Anbau erfolgte ca.

1970 in Massivbauweise mit 36er Mauerwerk.

Zusätzlich wurde eine Doppelgarage errichtet. Das Objekt ist mit einem Pultdach versehen, dieses wurde mit Pfannen eingedeckt. Das Dachgeschoss, wurde isoliert und für den fertigen Ausbau mit separaten Eingang vorbereitet. Die Fassade und der Sockel ist verputzt und gestrichen. So befinden sich im Erdgeschoß eine Diele, Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse, Esszimmer, Küche, Badezimmer, Vorratsraum, Heizungsraum, Technikraum, Werkraum und Garage. Über eine Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoss. Hier wurden drei Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Büro und ein Bad eingerichtet

Die Immobilie wurde zum größten Teil bereits renoviert. So wurde das Dach 2008 erneuert, das Bad im Erdgeschoss 2013, das Bad im Obergeschoss 2015, Elektroinstallation 2015, Heizung 2015, Terrasse 2015, Wasserleitung mit Abwasserkanal. Es müssten jedoch noch Restarbeiten geleistet werden. Das Grundstück ist komplett eingefriedet, voll erschlossen und die Erschließung bereits vollständig bezahlt.

## Ausstattung

Das Dach des Hauses wurde als Pultdach errichtet, es ist mit Pfannen eingedeckt und zur Wohnfläche hin gedämmt. Die Fenster sind 2-fach isolier verglaste Holz/Kunststofffenster mit Rollläden, teilweise elektrisch, versehen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Ölzentralheizung, welche auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Zusätzlich wurden zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung Solarröhren auf dem Dach montiert sowie ein 750 Liter Pufferspeicher installiert. Hier wurden bereits Vorbereitungen getroffen um einen wasserführenden Ofen anzuschließen. Die Böden im Objekt wurden mit Fliesen und Laminat belegt. Die Innentüren sowie die Zargen sind aus Holz (hell) furniert. Der Eingangsbereich ist als Podest errichtet und die Eingangstür ist eine Kunststofftür mit eingesetzten Glasornamenten.

---

## Lage

Marienhausen ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Neuwied in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde gehört der Verbandsgemeinde Dierdorf an. In unmittelbarer Nähe der Gemeinde verläuft die Bundesstraße 413, die von Bendorf nach Hachenburg führt. Die nächste Autobahn-Anschlussstelle ist Dierdorf an der Bundesautobahn 3. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main. In der Gemeinde Dierdorf, findet man Kita's, Grundschule und weiterführende Schulen. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte usw. findet man in den Nachbargemeinden.



**Ankleidezimmer**





## Badezimmer EG



**Badezimmer OG**



**Kinderzimmer**

---

## 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 bei der Besichtigung vorgelegt. Das Exposé 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: Naspä 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:

Naspä 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