



Objekt 1-24-087

## Niedernhausen- Engenhahn: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung !

<b>Baujahr ca.</b>	1989
<b>Wohnfläche ca.</b>	192m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6,5
<b>Extras</b>	2 Wohnungen, 2 Stellplätze
<b>Energieausweis</b>	-B-97kWh/(m <sup>2</sup> a), C, Öl



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

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





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1989
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	6,5
<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 192 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 503 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	50 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>	Außenstellplatz

**449.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 2,975% Erfolgshonorar inkl.MwSt.

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Öl
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	97 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C

## Adresse

65527 Niedernhausen



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet eine perfekte Kombination aus komfortablem Wohnen und naturnaher Ruhe. Die zwei Wohneinheiten befinden sich in einer Doppelhaushälfte und bestechen durch ihre idyllische Lage im Grünen – ideal für Familien oder Paare, die die Natur lieben, aber nicht auf moderne Annehmlichkeiten verzichten möchten.

Die Hauptwohnung umfasst 4,5 Zimmer, die sich über großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereiche erstrecken. Die Küche ist funktional und geräumig gestaltet.

Im Dachgeschoss befindet sich die helle Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, einer eigenen Küche, einem Bad und einem Balkon. Diese Wohnung eignet sich perfekt für erwachsene Kinder, Gäste oder als Renditeobjekt zur Vermietung.

Der Vorteil der Hanglage ist, dass auch die Wohnräume im Untergeschoss des Hauses über eine gute Belichtung verfügen und vollwertig genutzt werden können. Der Garten benötigt eine liebevolle Hand und kann so in ein echtes Idyll verwandelt werden.

Zur Immobilie gehören zwei Stellplätze, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Dieses Haus bietet Ihnen ein ideales Wohnkonzept für Familien, die naturnah und ruhig leben möchten, aber gleichzeitig die Möglichkeit haben, die Einliegerwohnung flexibel zu nutzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Sprechen Sie uns an, gerne sagen wir Ihnen mehr zu diesem interessanten Angebot.

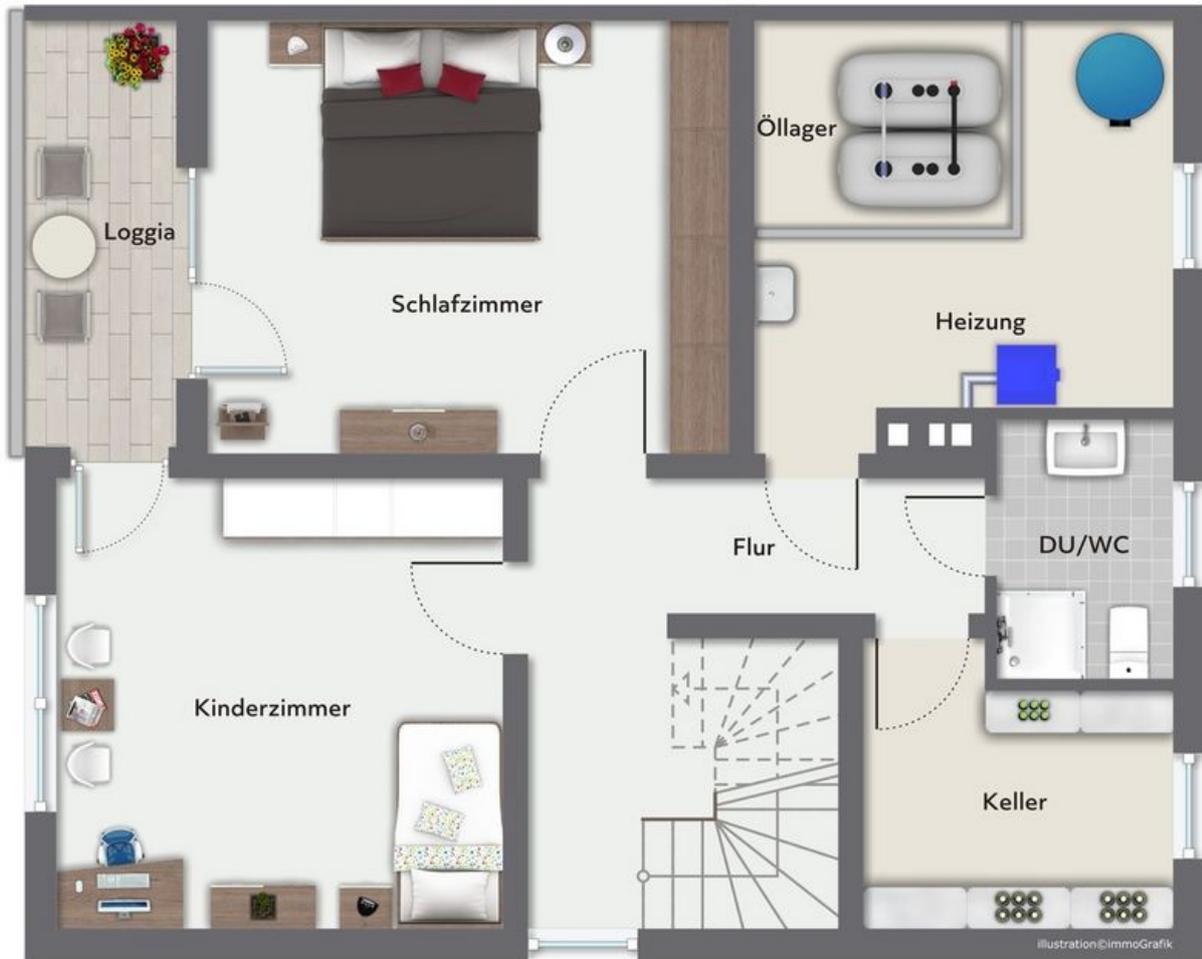
## Ausstattung

Ausstattung:

- Viele Zimmer
  - PKW-Stellplätze
  - Tageslichtbäder
  - Keller
  - Balkon / Terrasse
- 

## Lage

Niedernhausen Engenhahn: Die Immobilie befindet sich in einer Anliegerstraße, welche nur einseitig bebaut ist. Der perfekte Ausgangspunkt für Spaziergänge im Wald oder Sport. Genießen Sie den Temperaturunterschied im Sommer zur Stadt und freuen Sie sich auf die gute Luft. Geschäfte für den täglichen Bedarf finden Sie in der Nähe zum Angebot und auch der Autobahnzubringer ist leicht zu erreichen. Dies spart wertvolle Zeit.



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

## Küche in Einliegerwohnung



## Zimmer in Einliegerwohnung



## Wohnzimmer



## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86969

✉ 0611/364-86999

✉ 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)

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen. Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail- Postfach achten.

\*\*\*\*\*

# 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