



Objekt 1-24-094

Hohenstein- Breithardt: Gemütliches Unikat!

Baujahr ca.	1850
Wohnfläche ca.	151m ²
Grundstück ca.	171m ²
Extras	Gaszentralheizung, Studio
Energieausweis	-B- 128.3kWh/(m ² a), D, Gas



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1850
Objektzustand	Gepflegt
Letzte Renovierung	1998
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	5
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 151 m ²
Grundstücksfläche	ca. 171 m ²
Parkflächenanzahl	2
Parkplatztyp	Außenstellplatz

169.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Erdgas (leicht)
Energieausweis	☒
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	128.3 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	D

Adresse

65329 Hohenstein-Breithardt



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE

Dieses charakteristische Fachwerkhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus historischem Charme und moderner Wohnqualität.

Das Baujahr ist geschätzt, da hierzu keine Unterlagen mehr aufzufinden sind.

Über zwei Ebenen erstreckt sich ein großzügiges Wohnkonzept mit vier Zimmern, einer Wohnküche und zwei Bädern. Dank eines kleinen Vorgartens und eines gemütlichen Hofes überzeugt das Haus auch durch seinen Außenbereich. Es eignet sich ideal als Einfamilienhaus und kann – mit geringem Aufwand durch den Einbau einer weiteren Küche – auch als Zweifamilienhaus genutzt werden.

Besonderheiten auf einen Blick:

Fachwerk-Charme: Die markante Fassade und sichtbare Holzbalken im Inneren und Äußeren verleihen dem Haus eine einzigartige Atmosphäre.

Sanierung in den 80er und 90er Jahren: Das Haus wurde bereits umfassend modernisiert und bietet eine solide Basis für Ihre individuellen Gestaltungswünsche.

Großzügige Raumaufteilung: Auf zwei Ebenen erwarten Sie vier Zimmer, eine gemütliche Wohnküche und zwei Bäder – ideal für Familien oder eine flexible Nutzung.

Das Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Studio im Obergeschoss, welches mit einem Kaminofen ausgestattet ist und ein angenehmes Raumgefühl erleben lässt, aufgrund der bis ins Dachspitz offen gelassenen Decke.

Außenbereich: Ein kleiner Vorgarten und ein Hof bieten zusätzlichen Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden.

Flexibilität: Eine zweite Küche kann problemlos eingebaut werden, um eine separate Wohneinheit zu schaffen. Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie dieses charmante Fachwerkhaus zu Ihrem neuen Zuhause!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Ausstattung

- Hof
- Zwei Bäder
- Studiozimmer
- Gas Zentralheizung
- Charmant

Lage

Hohenstein-Breithardt: einer der beliebtesten Wohnorte in der Umgebung von Bad Schwalbach und Wiesbaden. Hier wohnen Sie sehr ruhig und sind dennoch in wenigen Fahrminuten in Bad Schwalbach, Taunusstein, Limburg und Wiesbaden. Die Fahrzeit zum Frankfurter Flughafen beträgt ca. 35-40 Minuten.

Die Busse fahren hier auch häufig und regelmäßig. Mit 1.700 Einwohnern ist Breithardt zwar ein kleiner Ort, bietet aber perfekte Infrastruktur mit Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Ärzte, Tierarzt, zahlreichen Handwerksbetrieben und einem regen Vereinsleben.

Hier gehen die Kinder noch im Ort in den Kindergarten und die Grundschule, weiterführende Schulen sind in Bad Schwalbach, Michelbach und Taunusstein.

Breithardt ist Sitz der Gemeindevertretung.

Eine sehr gute Internetversorgung ist vorhanden; der Ausbau des Glasfasernetzes für Highspeed-Internet ist vorgesehen.

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

1. Obergeschoss





Küche



Studio



Treppenhaus



Gewölbezimmer

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

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