



Objekt 06-25-003

Gemeinde Boden: Gepflegte Immobilie mit Garage und schönem Areal in Ortsrandlage

Wohnfläche ca.	170 m ²
Grundstück ca.	787 m ²
Baujahr ca.	1985
Garage	1
Energiedaten	Ausweis ist beantragt



Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden
Agentur Westerwald
Wiesenweg 26
56457 Westerburg





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1985
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Letzte Renovierung	2018
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	7
Bezugsfrei ab	nach Absprache
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Grundstücksfläche	ca. 787 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	2
Parkplatztyp	Garage

389.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Erdgas (leicht)
Energieausweistyp	ist beantragt
Energieeffizienzklasse	Keine Angabe

Adresse

56412 Boden



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



Die Immobilie wurde 1985 in Massivbauweise errichtet, sie ist komplett unterkellert. Dieses Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine Garage, welche zusammen mit dem Objekt errichtet wurde. Das Dach des Hauses ist ein Pfettendach, welches mit Pfannen eingedeckt ist. Das Dachgeschoss des Hauses wurde im Jahr 2005 ausgebaut und in diesem Zusammenhang auch zur Wohnfläche hin gedämmt. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Das Haus verfügt über ca.170 m² Wohnfläche und erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich: Dielenbereich, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, Bad, 2 Schlafzimmer, HWR und ein Gäste-WC. Über eine Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoss der Immobilie, hier wurden Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad und Balkon errichtet. Der Kellerbereich ist aufgeteilt in diverse Kellerräume und einen Technikraum. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, altersgerechten Zustand. Das Grundstück ist voll erschlossen und die Erschließung wurde bereits komplett bezahlt.

Ausstattung

Das Dach des Objektes ist ein Pfettendach es ist mit Pfannen eingedeckt. Die Fassade der Immobilie ist verputzt und gestrichen. Die Böden des Objektes sind überwiegend mit Fliesen und Parkett belegt. Die Türen und Zargen sind aus Holz. Die Fenster sind 2-fach isolierverglaste Holzfenster, überwiegend mit elektrischen Rollläden. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018, welche auch für die Aufbereitung des Warmwassers zuständig ist.

Lage

Boden ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Montabaur an. Der Ort liegt nördlich der A 3, fünf Kilometer von Montabaur entfernt. Durch die Gemarkung Boden fließt der Ahrbach. Nachbargemeinden sind unter anderem Ruppach-Goldhausen, Heiligenroth, Moschheim, Niederahr und Meudt. Entlang des Ortes verläuft die Bundesstraße 255, welche Montabaur und Marburg verbindet. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Montabaur an der Bundesautobahn 3 Köln-Frankfurt am Main. Die Kannenbäckerstraße verbindet Boden mit Neuhäusel und durchläuft das Kannenbäckerland. Boden liegt an der Regionalbuslinie 116 (Montabaur Adenauerplatz - Montabaur Bahnhof/FOM - Boden - Westerburg Bahnhof), welche durch Rhein-Mosel-Bus betrieben wird. Der nächste Anschluss an den Eisenbahnverkehr ist der Bahnhof Montabaur, welcher an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main sowie der Unterwesterwaldbahn liegt, es verkehren Fernzüge in Richtung Köln, Mainz/Wiesbaden und Frankfurt sowie die Nahverkehrszüge der RB 29 (Limburg (Lahn) - Diez Ost - Elz Süd - Montabaur - Wirges - Siershahn).



Diele.JPG



Badezimmer.JPG

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden
Agentur Westerwald
Wiesenweg 26
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 02663/919644

 westerwald@naspaimmobilien.de

Sonstige Angaben

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!

Ein Energieausweis wurde beantragt und wird sobald er uns vorliegt 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.

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