



Objekt 06-25-008

## Oberzeuzheim: Wohnhaus, Mehrfamilienhaus und Werkstatt in herrlicher Ortsrandlage

<b>Wohnfläche</b>	ca. 128 / 250 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 8000 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1979 /1965
<b>Zimmeranzahl</b>	5 / 9
<b>Energiedaten</b>	in Vorbereitung



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 westerwald@naspaimmobilien.de





---

## Daten und Fakten

<b>Baujahr</b>	ca. 1979
<b>Anlageart</b>	Wohnanlage
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Wohnfläche</b>	ca. 410 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 8270 m <sup>2</sup>
<b>Hauptfläche</b>	ca. 1100 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	1100 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Parkflächenanzahl</b>	6
<b>Parkplatztyp</b>	

---

**599.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision 2,975% Erfolgshonorar inkl. Mehrwertsteuer

## Energie

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

---

## Adresse

65589 Hadamar-Oberzeuzheim



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Die Gelegenheit für Eigennutz - Kapitalanlage - Gewerbe.

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus (3 WEH) und eine Gewerbeeinheit (Schreinerei) auf einem herrlichen Grundstück in Ortsrandlage.

\*\*\*Wirtschaftlich jedoch getrennt \*\*\*\*

Haus 1 (Einfamilienhaus) wurde ca. 1979 in Massivbauweise mit Untergeschoss errichtet. Es verfügt über ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über zwei Etagen erstrecken. Das Haus befindet sich in einem altersgerechten Zustand, muss aber renoviert werden. Hier befindet sich im Erdgeschoss: Küche, Diele, Gäste-WC, offener Wohn-Essbereich mit Kaminzimmer und Ausgang auf die Terrasse in herrlicher Südwestlage, sowie Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer.

Im Souterrain der Immobilie wurden 4 Zimmer, ein Badezimmer, sowie diverse Kellerräume eingerichtet.

Hier ist es möglich eine Einliegerwohnung mit sep. Zugang zu verwirklichen.

Haus 2 wurde ca. 1965 als Mehrfamilienhaus errichtet (3WEH) und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Das Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen jeweils über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit je 3 Zimmer, Küche, und Balkon.

Das Dachgeschoss verfügt über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit je 3 Zimmer, Küche und Bad. Die Wohnungen sind zur Zeit alle vermietet.

Immobilie 3 wurde ca. 1965 als Schreinerei mit Lager errichtet. Diese ist zur Zeit vermietet.

Das komplette Grundstück hat eine Größe von ca. 8270 m<sup>2</sup>, in herrlicher Ortsrandlage und unverbaubaren Fernblick.

Die Werkstatt und das Mehrfamilienhaus sind vermietet, mtl. Kaltmiete derzeit ca. € 2300,00. Das Einfamilienhaus ist derzeit nicht bewohnt und könnte kurzfristig bezogen werden.

## Ausstattung

### Haus 1:

Das Dach hat eine Bitumenschweißbahnenabdichtung. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung ('2005) welche auch für die Erwärmung des Brauchwasser sorgt. Zusätzlich wurde im Wohnbereich ein Kachelofen eingebaut. Die Böden in den einzelnen Räumen wurden mit Fliesen und Laminat belegt.

### Haus 2:

Das Dach ist ein Satteldach, es wurde mit Pfannen eingedeckt. Das Mauerwerk ist aus 30'er Stein gemauert. Die Fassade ist mit Isolierputz versehen und gestrichen. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung ('2017), welche auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt. Die Fenster des Hauses sind isolier verglaste Kunststofffenster. Die Räume sind hell und geräumig. Die Immobilie befindet sich in einem altersgerechten Zustand.

### Haus 3:

Dieses Objekt ist eine Werkstatt (Tischlerei) mit Büro und Lager. Sie ist zur Zeit vermietet. Außerdem wurden zwei Garagen und ein Carport errichtet. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen.

---

## Lage

Oberzeuzheim ist ein Stadtteil von Hadamar im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg. Die Oberzeuzheimer Gemarkung ist grob dreieckig geformt, mit der Spitze nach Süden. Im Nordosten grenzt sie an die Gemarkung des Dornburger Ortsteils Thalheim, darauf folgen im Uhrzeigersinn an die Elbtaler Ortsteile Heuchelheim und Hangenmeilingen sowie den Waldbrunner Ortsteil Ellar. Im Osten und Südosten folgen die Hadamarer Stadtteile Steinbach, Oberweyer, Niederweyer, im Südwesten die Kernstadt Hadamar und im Westen das ebenfalls zu Hadamar gehörende Niederzeuzheim.

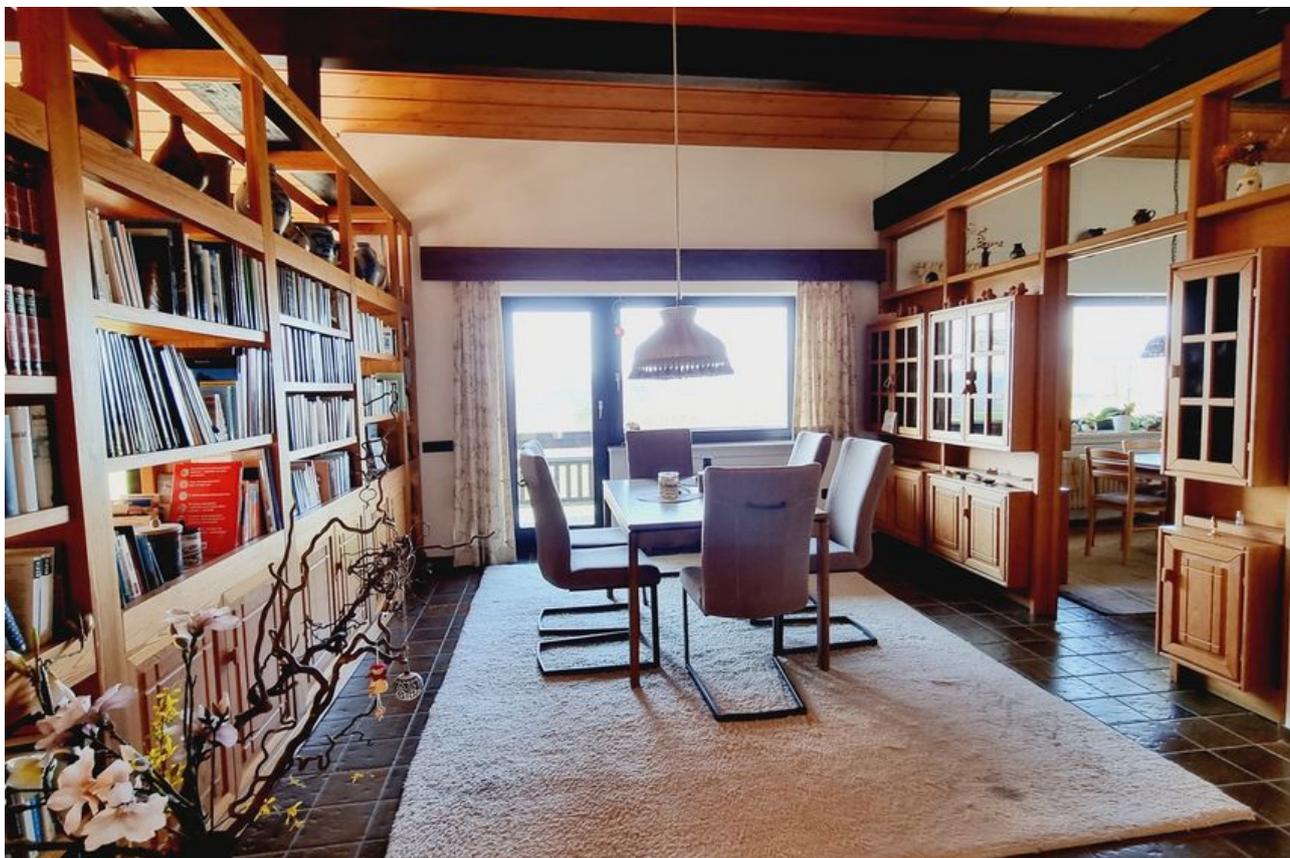
Nach Limburg zum ICE und zum Autobahnanschluß A3 sind es nur 15 Minuten Fahrzeit.



## Werkstatt und Lager.JPG



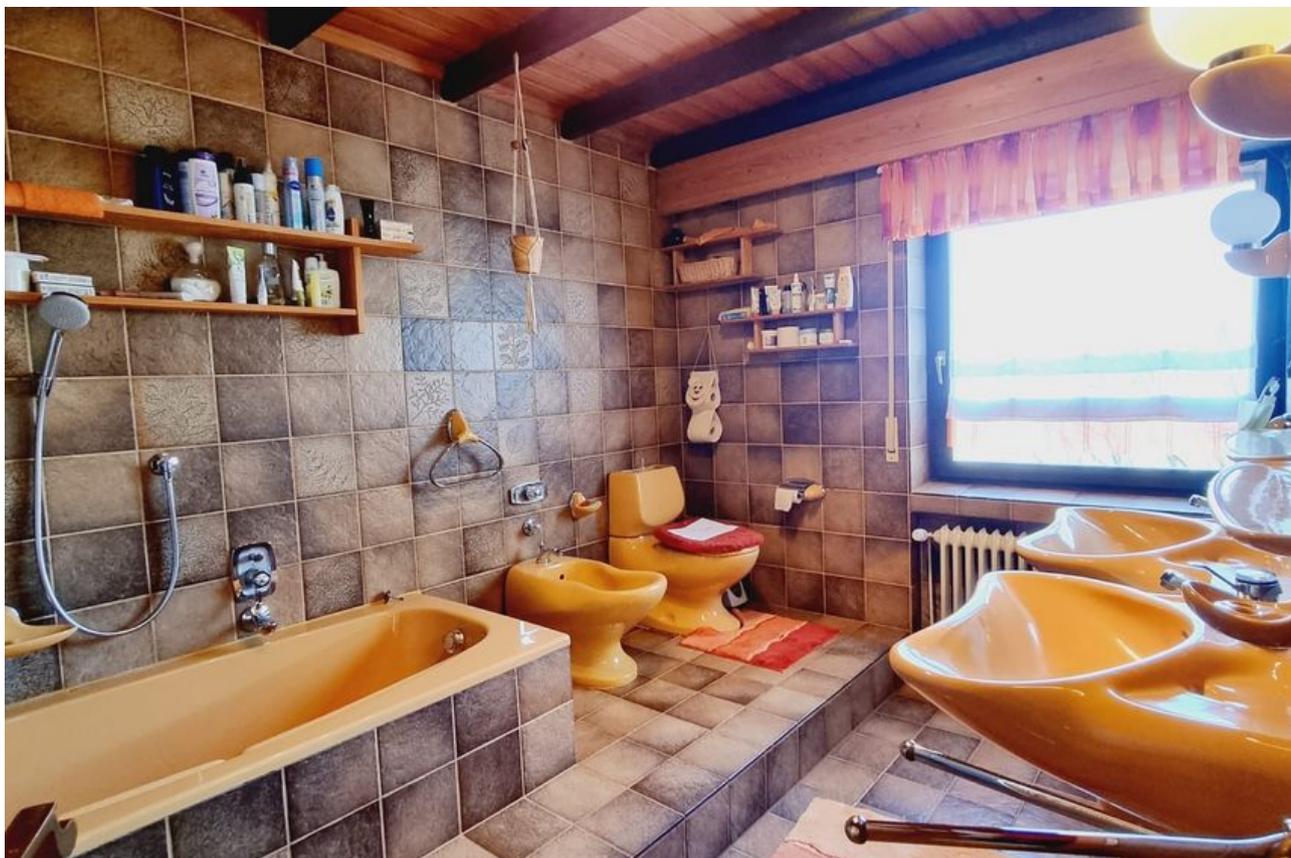
Küche.JPG



Esszimmer.JPG



Wohn-Esszimmer.JPG



Bad EG.JPG



Schlafzimmer EG.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: 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