



Objekt 06-25-009

## Bad Camberg: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

<b>Wohnfläche</b>	264 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	717 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1980
<b>Zimmeranzahl</b>	6
<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. 1980
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	6
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 264 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 717 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>Einliegerwohnung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**535.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Erdgas (leicht)
<b>Energieausweistyp</b>	ist beantragt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Keine Angabe

---

## Adresse

65520 Bad Camberg



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Die Immobilie wurde 1980 in Massivbauweise errichtet, sie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Haus verfügt über eine überaus großzügige Raumaufteilung mit insgesamt ca. 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. ELW). Die Grundstücksgröße ist mit ca. 717 m<sup>2</sup> angegeben. Das Erdgeschoss des Hauses ist aufgeteilt in Diele, Küchenbereich, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zum Freisitz, Schlafzimmer und ein Kaminzimmer. Über eine freitragende Marmortreppe gelangt man ins Dachgeschoss welches mit Flur, Galerie, Bad, Arbeitszimmer, Schlafzimmer mit Balkon, Abstellraum und Speicherraum eingerichtet wurde. Im Untergeschoss, ist die Einliegerwohnung mit einem Dielenbereich, Abstellraum, Wohnzimmer/Schlafzimmer, Bad, und Küche ausgestattet. Des weiteren, befindet sich der Technikraum, Hobbyraum HWR-Raum und ein Vorratsraum im Kellerbereich.

## Ausstattung

Das Dach ist ein gegenläufiges Pultdach welches mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet wurde. Die Fassade ist mit sichtbarem Klinkersteinen.

Die Böden sind mit Fliesen, Teppich und Laminat belegt. Die Türen sind aus Holz. Die Fenster sind Isolierverglaste eloxierte Leichtmetallfenster überwiegend mit Rollläden versehen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist.

Die Immobilie befindet sich in einem altersgerechten Zustand, muss aber saniert werden.

---

## Lage

Bad Camberg – die südlichste Gemeinde des Landkreises Limburg-Weilburg und des gesamten Regierungsbezirkes Gießen – liegt im Hintertaunus im Goldenen Grund, der als Verbindung der Idsteiner Senke mit dem Limburger Becken den Hintertaunus in eine Ost- und eine Westhälfte teilt; auch in Nord-Süd-Richtung ist die Stadt zentral in diesem gelegen. Bad Camberg liegt 18 Kilometer südöstlich von Limburg an der Lahn (die Kilometerangaben sind die Wege über die Straßen), 30 Kilometer nördlich von Wiesbaden, 45 km südwestlich von Wetzlar, 48 km nordwestlich von Frankfurt am Main (59 Kilometer über die Autobahn), 62 Kilometer südwestlich von Gießen und 68 Kilometer östlich von Koblenz. Die für ein Unterzentrum typischen Einrichtungen wie Banken, Allgemeinärzte, Apotheken, Grundschulen, der Stadtverwaltung, Geschäfte zur Grundversorgung etc. sind in Bad Camberg vorhanden, ebenso die für Mittelzentren typischen Einrichtungen wie weiterführende Schulen oder ein Schwimmbad. Dadurch gilt die Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Bad Camberg liegt an der A 3, die auf eine der ältesten Handelsstraßen der Welt zurückgeht sowie an der parallel verlaufenden Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main. Aus der Kernstadt und den Stadtteilen pendeln zahlreiche Einwohner zur Arbeit in das Rhein-Main-Gebiet aus.

## 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