



Objekt 06-25-013

## Hünstetten-Beuerbach: Freistehende Immobilie mit Doppelgarage und Garten

<b>Baujahr ca.</b>	1998
<b>Grundstück ca.</b>	464 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	167 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6
<b>Energieausweis</b>	V; 101.60 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 westerwald@naspaimmobilen.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 2000
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<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>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 167 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 464 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	65 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>	Garage

**485.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 2,975% Erfolgshonorar inkl. 19% MwSt.

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Erdgas (leicht)
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	101.60 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D

## Adresse

65510 Hünstetten-Beuerbach



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Diese freistehende Immobilie wurde im Jahr 2000 errichtet und bezogen. Sie wurde auf einem Massivkeller in Holzrahmenbauweise errichtet. Das Haus befindet sich in einem ordentlichen, altersgerechten Zustand, muss jedoch renoviert werden. Dieses Objekt steht auf einem Grundstück von ca. 464 m<sup>2</sup> in ruhiger Ortslage. Im Außenbereich findet man eine Terrasse in Südwestlage, sowie einen Gartenbereich. Die Immobilie verfügt über ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine sehr durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein Eingangsbereich (Windfang), Diele, Gäste-WC, Wohnküche, Abstellraum, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein Durchgangsbereich in die Doppelgarage. Über eine freitragende Massivholztreppe, gelangt man ins Obergeschoss des Hauses mit Flurbereich, zwei Kinderzimmern, Bad, Büro und ein Elternschlafzimmer mit Ankleideraum. Im Spitzbodenbereich besteht die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Im Kellergeschoss der Immobilie befinden sich Technikraum, zwei Kellerräume sowie ein Vorratsraum mit Zugang über eine Außentreppe in den Garten.

Angrenzend an die Immobilie wurde eine Doppelgarage mit elektr. Garagentor in Massivbauweise errichtet.

## Ausstattung

Das Dach des Hauses ist ein Pfettendach mit Betondachpfannen auf Doppellattung eingedeckt und zum Wohnraum hin gedämmt. Die Außenwände sind aus Holzständerbauweise mit Dämmung aufgestellt, der Keller wurde mit 36,5 cm Hbl-Stein gemauert. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit das Haus mit dem Kaminofen im Wohn-Essbereich zu heizen. Die Fenster sind alle doppelt verglaste Holzfenster, überwiegend mit Rollläden versehen. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen belegt. Die Innentüren und Zargen, sind aus Holz.

---

## Lage

Beuerbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Hünstetten im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis. Beuerbach liegt im Taunus (westlicher Hintertaunus), nördlich des Taunushauptkamms zwischen Limburg und der Landeshauptstadt Wiesbaden. Durch den Ort verlaufen die Landesstraßen 3031 und 3277, in geringer Entfernung östlich die Bundesautobahn A3.

### Lage

Hünstetten Beuerbach, ein malerisches Dorf im Herzen des Rheingau-Taunus-Kreises, zeichnet sich durch seine naturnahe Lage aus und ist dadurch bei Familien sehr beliebt. Trotz der idyllischen Lage, umgeben von einem Erholungssee, bietet Hünstetten Beuerbach eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie ärztlichen Einrichtungen in der näheren Umgebung. Hier finden Sie eine lebendige Gemeinschaft und eine verkehrsgünstige Lage, die für ein angenehmes Leben sorgen.

Für die junge Familie befindet sich bei Bedarf eine neu errichtete Kindertagesstätte vor Ort, die fußläufig in 5min erreichbar ist. Eine Integrierte Gesamtschule (IGS), in der man den Haupt- und Realschulabschluss, sowie die Versetzung in die Klasse 11 der gymnasialen Oberstufe erreichen kann, findet sich im direkten Nachbarort und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Aufgrund der zentralen Lage und der Autobahn A3 (5min), sind nahegelegene Städte wie Bad Camberg, Limburg, Idstein, Wiesbaden und Frankfurt schnell zu erreichen. Die nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in Bad Camberg und Idstein und sind nicht zuletzt durch ihre gute Anbindung an den ÖPNV leicht erreichbar.

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Der Naturpark Taunus bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der bezaubernden Landschaft, Tälern und Wäldern.



Wohnzimmer.JPG



Kinderzimmer.JPG



Schlafbereich.JPG

## **Ansprechpartner**

### **Naspa Immobilien GmbH**

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 02663/919644

 westerwald@naspaimmobilien.de

---

## **Sonstige Angaben**

Ein Energieausweis ist beantragt und wird, wenn er erstellt ist, 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.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse !

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an !

# 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