



Objekt 1-25-022

Aarbergen-Rückershausen: Zwei Häuser mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Baujahr ca.	1880
Wohnfläche ca.	239m ²
Grundstück ca.	882m ²
Extras	Gaszentralheizung 2019, ÖlZH 2012
Energieausweis	-B- 157.4kWh/(m ² a), E, Gas



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1880
Objektzustand	Modernisiert
Letzte Renovierung	2019
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Wohnfläche	ca. 239 m ²
Grundstücksfläche	ca. 882 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	3
Parkplatztyp	Garage

290.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	157.4 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	E

Adresse

65326 Aarbergen



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Diese zwei Einfamilienhäuser wurde ursprünglich ca. 1880 erbaut und im Laufe der Jahre ständig um- und angebaut sowie saniert, wodurch es zu einem modernen, komfortablen Zuhause mit historischem Charme wurde. Besonders hervorzuheben ist die Gaszentralheizung, die im Vorderhaus 2019 erneuert wurde und für eine effiziente und umweltschonende Wärme sorgt.

1996 wurde das Vorderhaus mit ca. 176m² Wohnfläche komplett saniert und das Dachgeschoss neu ausgebaut, sodass hier nun eine separate, individuell nutzbare Wohneinheit entstanden ist.

Im Dachgeschoss finden Sie nicht nur zwei Räume, sondern auch eine eigene Küche sowie ein separates Badezimmer, was diese Etage besonders für die Unterbringung eines erwachsenen Kindes oder die Nutzung als Gästezimmer, Homeoffice oder für andere Zwecke prädestiniert.

Das Hinterhaus mit ca 63m² Wohnfläche verfügt über eine Ölzentralheizung von ca. 2012

Der große Garten und die großzügige Terrasse laden zu zahlreichen Aktivitäten ein: Ob beim Sonnenbaden, Grillen mit Freunden und Familie oder beim Anlegen eines Blumen- oder Nutzgartens – der Gartenbereich bietet viel Raum für kreative Gestaltung und Erholung im Freien.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss finden sich weitere großzügige Wohnräume, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Viele Fensterflächen sorgen für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Aufteilung im Erdgeschoss mit Wohnen, Kochen und Essbereich sind ideal für gemeinsame Stunden.

Die kontinuierlichen Modernisierungen und der gute Zustand des Hauses sowie die praktische Raumaufteilung bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten und garantieren ein angenehmes Wohngefühl. Ein ideales Zuhause für alle, die auf der Suche nach einer großen, flexiblen Immobilie mit viel Potenzial sind!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns, Ihnen dieses schnuckelige persönlich vorstellen zu dürfen.

Ausstattung

- Gaszentralheizung von 2019
 - Fenster von 2011
 - Zwei Einbauküchen
 - Große Terrasse
 - Vermietetes Hinterhaus
 - Hof
 - Großer Garten
-

Lage

Aarbergen-Rückershausen ist ein idyllischer Ortsteil in der Gemeinde Aarbergen im Rheingau-Taunus-Kreis. Die Lage des Grundstücks ist durch ihre ruhige und zugleich zentrale Position im Ort sehr begehrt. Der historische Ortskern verleiht der Umgebung ein einzigartiges Flair. In unmittelbarer Nähe befinden sich gut erhaltene, denkmalgeschützte Gebäude, die den Charme der Region unterstreichen. In der Nähe befinden sich Kindergärten sowie Grundschulen. Supermärkte und weitere Geschäfte sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Umgeben von den sanften Hügeln des Taunus, bietet Rückershausen nicht nur Ruhe und Naturverbundenheit, sondern auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Wiesbaden, Limburg und Idstein.

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Menschen, die das Landleben schätzen und dennoch nicht auf die Nähe zu urbanen Zentren verzichten möchten. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die herrliche Umgebung, und auch Reitmöglichkeiten sind gegeben.

Erdgeschoss



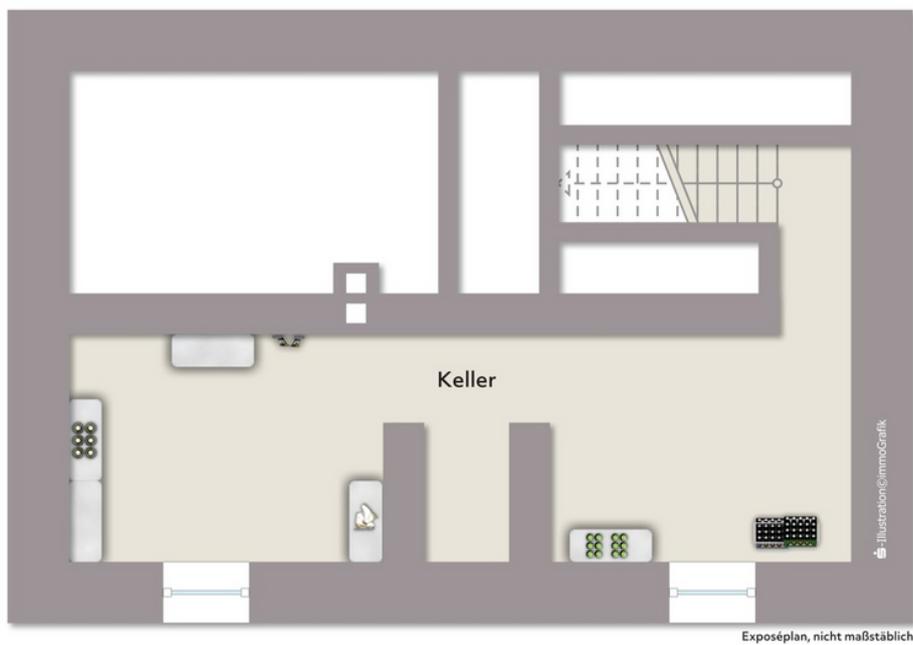
Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Keller



1. Obergeschoss Hinterhaus

1. Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich







Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86918

✉ 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.: 0611/364-86918 | 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: 0611/364-86918, 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: 0611/364-86918, 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