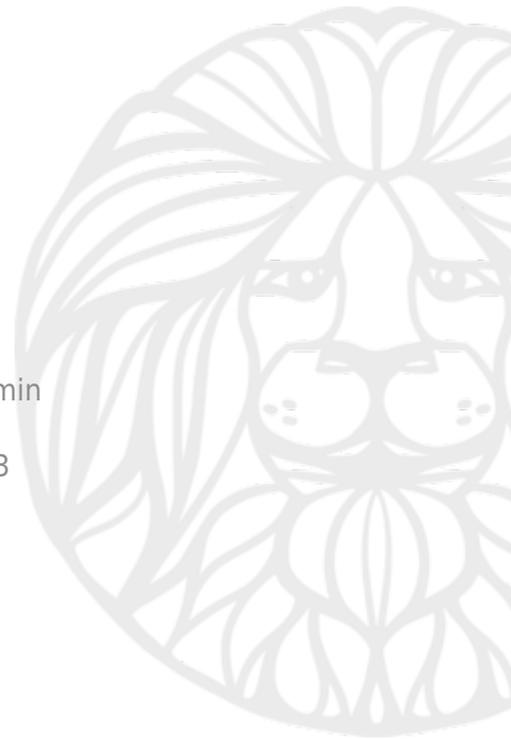




Objekt 1-25-025

Aarbergen-Panrod: Charmantes Fachwerkhaus mit Heizung von 2023, kein Denkmalschutz!

Baujahr ca.	1750
Wohnfläche ca.	180m ²
Grundstück ca.	455m ²
Extras	Neue Heizung, neues Dach, Kamin
Energieausweis	-B- 353.3kWh/(m ² a), H, Öl, 2023



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1750
Objektzustand	Saniert
Letzte Renovierung	2023
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	5
Bezugsfrei ab	01.07.2025
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Grundstücksfläche	ca. 455 m ²
Nutzfläche	130 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	3
Parkplatztyp	Garage

295.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Öl
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	353.3 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	H

Adresse

65326 Aarbergen



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Dieses gepflegte Fachwerkhaus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnenerlebnis in einem charmanten, ständig sanierten Gebäude. Es handelt sich um ein Haus ohne Denkmalschutz, was Ihnen vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Immobilie wird mit einer neuen Ölzentralheizung (Stand Dezember 2023) beheizt, sodass Sie sich auf ein modernes und effizientes Heizsystem freuen können.

Der Verbrauchsausweis, der vor der Nutzung der neuen Heizung ausgestellt wurde, hat einen Endenergieverbrauch von C+ mit 81.7kWh/(m²a).

Besonders hervorzuheben ist, dass das Eichenbalkenfachwerk mit Lehmstroh ausgefacht wurde, dies bietet eine hervorragende Wärmeregulation. Diese Bauweise sorgt im Winter für eine angenehme Wärme und hält das Haus im Sommer kühl, das führt zu einem besonders komfortablen Raumklima. Der Kaminofen im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden bei Feuer und Wärme ein.

Das Dach wurde 2008 neu eingedeckt inkl. drei neuer Fenster. Die restlichen Fenster des Hauses wurden in den 90er Jahren ausgetauscht und tragen zur guten Energieeffizienz bei. Zusätzlich wurde die Elektrik erneuert, sodass Sie auch in puncto Sicherheit und Komfort auf dem neuesten Stand sind. Die Badezimmer sind ebenfalls renoviert, wodurch das Haus eine moderne und einladende Atmosphäre hat.

Eine zeitlos schöne Einbauküche mit einem 5 Jahre jungen Herd ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen. Es sind nicht nur Erneuerungen vorgenommen worden, sondern auch alte Stilelemente erhalten, die den Charakter einer solchen Immobilie ausmachen, alte Tür mit entsprechender Klinke, Klapppläden, freigelegtes Fachwerk, erhaltener Dielenboden etc..

Zum Angebot gehört auch ein gepflegter Schrebergarten mit ca. 144m² in der Querstraße, der im Preis inbegriffen ist. Hier können Sie sich entspannen und die Natur genießen, sowie selbst Obst und Gemüse anpflanzen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Ausstattung

- Neue Ölzentralheizung 2023
- Neues Dach 2008
- Einbauküche
- Anbauschrank
- genehmigter Kaminofen
- Zisterne
- Garage
- Schrebergarten ca. 144m²
- Kein Denkmalschutz

Lage

Aarbergen-Panrod: Panrod - Das Ortsbild von Panrod weist verschiedene historische Gebäude auf, die teilweise unter Denkmalschutz stehen, der ländlich geprägte Ortsteil ist umgeben von traumhafter schöner Natur mit großem Wohlfühlfaktor. Grundschulen und Kindergärten befinden sich in den Nachbargemeinden, Michelbach und Kettenbach. Weiterführende Schulen in Hahnstätten, Idstein und Limburg. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten finden Sie ebenfalls in Michelbach und Kettenbach sowie verschiedene Ärzte, Vereine, Restaurants und öffentliche Einrichtungen. Mit dem Auto sind Sie in ca. 10 Minuten auf der A3 in Richtung Limburg oder Frankfurt am Main. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 40 Autominuten entfernt. Die nahegelegene Bushaltestelle erreichen Sie fußläufig in ca. 280 m. Die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie moderner, zeitgemäßer Wohnraum und die Nähe ins komplette Rhein-Main-Gebiet machen Aarbergen zu einem hervorragenden Standortfaktor.

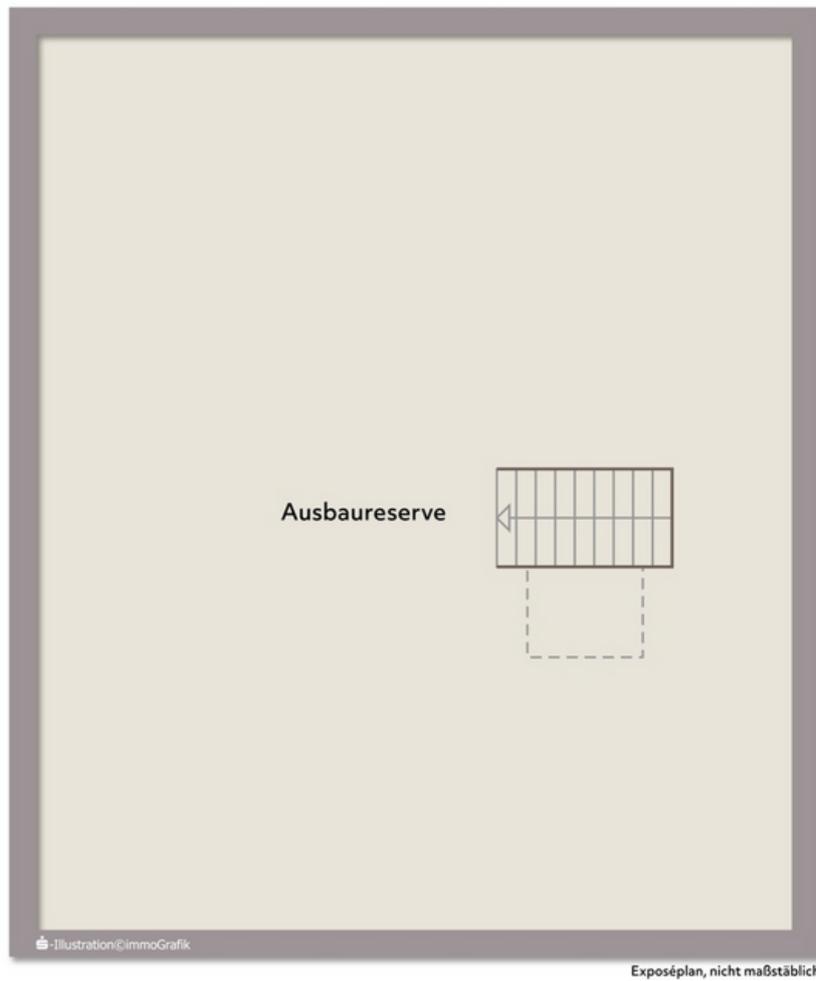
Keller entspricht Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Dachgeschoss



2.Obergeschoss

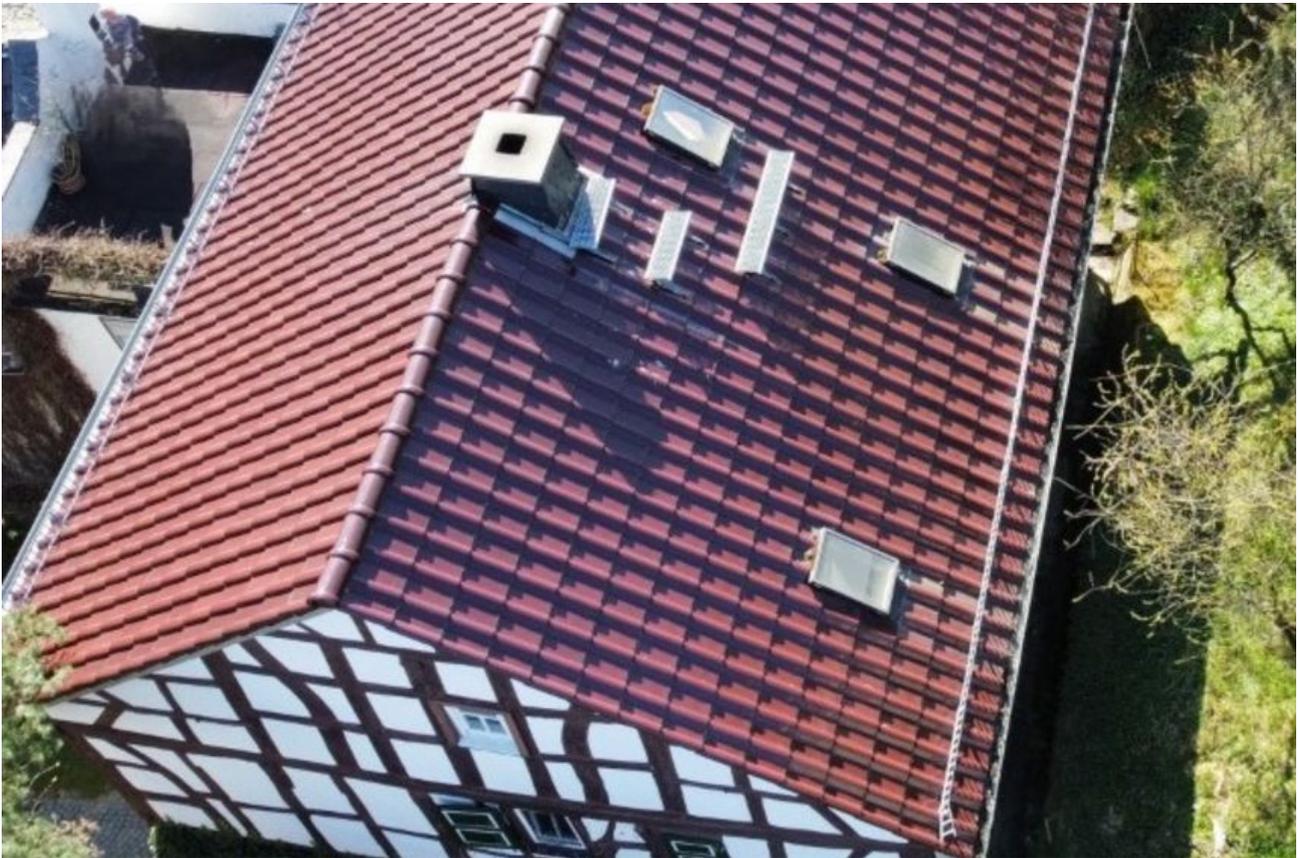












Dach.JPG

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