



Objekt 06-25-021

## Limburg-Eschhofen: Eigentumswohnung mit Balkon, Garten und Garage

**Wohnfläche ca.**

94 m<sup>2</sup>

**Baujahr ca.**

1984

**Zimmeranzahl**

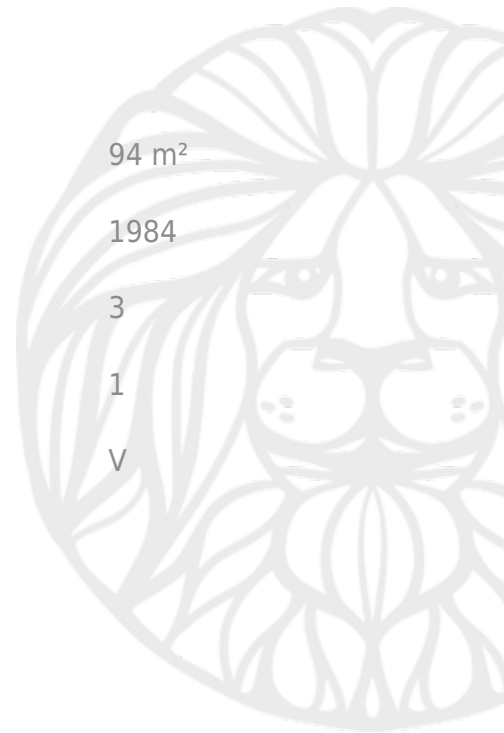
3

**Garage**

1

**Energiedaten**

V



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 westerwald@naspaimmobilen.de





## Daten und Fakten

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Baujahr</b>                  | ca. 1984                            |
| <b>Wohnungskategorie</b>        | Dachgeschoss                        |
| <b>Objektzustand</b>            | Gepflegt                            |
| <b>Letzte Renovierung</b>       | 2018                                |
| <b>Qualität der Ausstattung</b> | Normal                              |
| <b>Zimmer</b>                   | 3                                   |
| <b>Bezugsfrei ab</b>            | nach Absprache                      |
| <b>Etage</b>                    | 2. DG                               |
| <b>Schlafzimmer</b>             | 2                                   |
| <b>Badezimmer</b>               | 1                                   |
| <b>Wohnfläche</b>               | ca. 94 m <sup>2</sup>               |
| <b>Nutzfläche</b>               | 15 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller</b>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Balkon/Terrasse</b>          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Gartenbenutzung</b>          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Gäste-WC</b>                 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Parkflächenanzahl</b>        | 1                                   |
| <b>Parkplatztyp</b>             | Garage                              |

---

---

**195.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Heizungsart               | Zentralheizung   |
| Befeuerungsarten          | Erdgas (leicht)  |
| Energieausweistyp         | Endenergiebedarf |
| Energieverbrauchskennwert | 89.90 kWh/m²a    |
| Energieeffizienzklasse    | C                |

## Adresse

65552 Limburg-Eschhofen



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Das massiv erbaute Zweifamilienhaus mit 2 Wohneinheiten, wurde im Jahr 1983 fertiggestellt. Die hier angebotene Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss des Hauses mit einer großzügigen überdachten Loggia.

Zur Wohneinheit gehört eine Garage, Waschraum, sowie ein separater Kellerraum. Die hier angebotene Wohneinheit befindet sich in einem altersgerechten Zustand, sie wurde in den letzten Jahren immer wieder renoviert. Die Wohnung ist aufgeteilt in einen offener Wohn-Essbereich, Küche, Abstellraum, 2 Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und einer nach Süden ausgerichteten überdachten Loggia. Die Wohneinheit wird mittels einer Gasbrennwertheizung (2019) beheizt. Die Erwärmung des Brauchwassers erfolgt über die Heizung. Die Betriebskosten werden separat ermittelt, hierfür wird eine Hausverwaltung eingesetzt. Zur WE gehört ein gemeinschaftlicher Kellerraum, welcher als gemeinschaftlicher Trockenraum genutzt wird. Die Innentreppe ist eine Betontreppe, diese wurde mit Fliesen belegt. Die Geschoßdecken wurden aus Stahlbeton gefertigt und mit Maschinenputz behandelt .

## Ausstattung

Die hier angebotene Wohneinheit verfügt über ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sie hat eine durchdachte Aufteilung mit offen gehaltenem Wohnbereich. Die Wohnung befindet sich in einem altersgerechten Zustand und kann kurzfristig übernommen werden. Die Innentüren und Zargen sind aus Holz. Die Wohnungseingangstür, ist eine Sicherheitstür. In den einzelnen Räumen wurden verschiedene Materialien wie Fliesen und Laminat als Bodenbelag verwendet. Die isolierverglasten Kunststofffenster verfügen über Rollläden. Die Wohnung ist eigengenutzt und kann kurzfristig bezogen werden.

## Lage

Eschhofen ist ein Stadtteil der Kreisstadt Limburg an der Lahn im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg. Er liegt zwei Kilometer östlich von der Kernstadt Limburg. Die Lahn fließt westlich an Eschhofen vorbei und bildet dort auch die Gemarkungsgrenze. Südlich und westlich des Orts verlaufen die A3, die Bundesstraße 8 sowie die ICE-Strecke Frankfurt-Köln. Der Bahnhof Eschhofen, an dem die Main-Lahn-Bahn und die Lahntalbahn halten, ist ein regional bedeutender Bahnhof, insbesondere für Pendler mit Ziel Rhein-Main-Gebiet. Am Bahnhof stehen rund 300 Parkplätze zur Verfügung. Durch den regen Zugverkehr sind die beiden Bahnübergänge in Eschhofen täglich insgesamt rund acht Stunden geschlossen.

Die ICE-Stadt Limburg mit dem Bahnhof Limburg Süd befindet sich im Süden der Eschhöfer Gemarkung.



## Küche



## Wohnzimmer



**Badezimmer**



WC



## Treppenhaus

---

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

☎ 0611/364-86970  
✉ 02663/919644  
✉ westerwald@naspaimmobilien.de

---

## Sonstige Angaben

Ein Energieausweis liegt bereits vor und wird wenn wir ihn erhalten haben 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: 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