



Objekt 06-25-029

## Gemeinde Merenberg: -Kapitalanlage oder Generationshaus- renoviertes Zweifamilienhaus (Fachwerkhaus)

<b>Wohnfläche</b>	ca.208 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 141m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	Ende 18. Anfang 19. Jh.
<b>Zimmeranzahl</b>	7
<b>Energiedaten</b>	B; 135,49 kWh(m <sup>2</sup> a); Erdgas



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1750
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	2.100 €
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	9
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	7
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 208 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 141 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	10 m <sup>2</sup>
<b>Denkmalschutzobjekt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**285.000 € \* 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>	134.49 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D

## Adresse

35799 Merenberg



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Denkmalgeschütztes Zweifamilienhaus (Fachwerkhaus), Anfang 18. Jh. Das Objekt hat ein massives Kellergeschoss, das Erdgeschoss ist verputzt und gestrichen, ab dem Obergeschoss ist sichtbares Fachwerk. Das Haus steht unter Denkmalschutz. Die Immobilie wurde stets renoviert und befindet sich in einem guten Zustand. Das Objekt hat teilweise niedriger Deckenhöhe. Beide Wohneinheiten verfügen über ca.104 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über zwei Etagen erstrecken.

Wohneinheit 1. ist aufgeteilt in 4 Zimmer, Wohnküche, Bad mit Dusche/Wanne und ein Wintergarten mit Fernblick.

Wohneinheit 2. verfügt über 5 Zimmer, Wohnküche, Bad, Gäste-WC und ebenfalls ein Wintergarten mit Blick ins Grüne.

## Ausstattung

Das Satteldach des Hauses ist mit Pfannen bzw. Bitumen-Schindeln belegt. Die Fassade wurde teils verputzt, Holz-Stülpchalung und mit sichtbarem Fachwerk versehen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung und für die Erwärmung des Brauchwassers, sorgen Durchlauferhitzer. Die Fenster des Hauses sind 2-fach isolierverglaste Holzfenster. Die Innentüren sowie die Zargen, sind aus furniertem Holz. Die Innentreppe ist aus Holz. Die Böden in den einzelnen Räumen sind mit Fliesen und Echtholzdielen versehen. Die Immobilie befindet sich in einem ordentlichen Zustand, beide Einheiten sind mit einer Monatlichen Nettomiete von 2.100,- € (gesamt) solide vermietet.

Die Immobilie wurde bereits umfassend saniert.

---

## Lage

Merenberg ist eine Gemeinde im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg im Regierungsbezirk Gießen und liegt nordöstlich von Limburg an der Lahn und westlich von Gießen.

Merenberg besteht aus den fünf Ortsteilen Merenberg, Barig-Selbhausen, Allendorf, Reichenborn und Rückershausen. Neben dem ortsüblichen Handel und Handwerk gibt es einige mittelständische Industriebetriebe am Ort. Hauptsächliche Branchen sind Maschinen- und Anlagenbau, Metall- und Kunststoffverarbeitung und Automatisierungstechnik. In Merenberg besteht mit der Albert-Wagner-Schule eine Grund- und Hauptschule. Sie wurde im Jahr 1958 als erste hessische Mittelpunktschule eingeweiht. Die Schule wurde nach dem Verwaltungsbeamten und Politiker Albert Wagner benannt. Merenberg gehört zum Einzugsbereich der Haupt- und Realschule Westerwaldschule in Mengerskirchen-Waldernbach. Weiterhin besuchen Schüler weiterführende Schulen in der Stadt Weilburg. Die Gemeinde liegt an der Bundesstraße 49, die derzeit (Januar 2024) zwischen Löhnberg und Wetzlar vierspurig ausgebaut wird. Damit ist Merenberg an das Fernstraßennetz angeschlossen.

## 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: 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