



Objekt 06-25-041

Weilmünster: Einfamilienhaus mit großem Areal und zwei Garagen

Wohnfläche ca.	110 m ²
Grundstück ca.	778 m ²
Baujahr ca.	1953
Zimmeranzahl	5
Energiedaten	-B- ; 196.1 kWh/(m ² a); Erdgas



Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden
Agentur Westerwald
Wiesenweg 26
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 westerwald@naspaimmobilen.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Doppelhaushälfte
Baujahr	ca. 1953
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Letzte Renovierung	2015
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	5
Bezugsfrei ab	nach Absprache
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 110 m ²
Grundstücksfläche	ca. 778 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	2
Parkplatztyp	Garage

249.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Erdgas (leicht)
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	196.1 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	F

Adresse

35789 Weilmünster



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Die Immobilie wurde ca. 1953 in Massivbauweise errichtet, sie ist mit einem Satteldach versehen, welches mit Tonpfannen eingedeckt wurde und zur Wohnfläche hin gedämmt ist. Die Wohnfläche beträgt ca. 110 m², das Grundstück hat eine Größe von ca. 778 m². Das Objekt ist teilweise unterkellert (Bruchstein). Außerdem wurde 1964 eine Garage und 1976 eine weitere Garagen errichtet. Die Fassade wurde im Jahr 2001 nachträglich gedämmt, verputzt und gestrichen, der Sockel ist sichtbarer Bruchstein. So befindet sich im Erdgeschoß ein Flur, Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Bad und ein Abstellraum. Über eine Massivholztreppe gelangt man ins Obergeschoss. Hier findet man Flur, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer und ein Bad. Der Spitzboden dient als Lagerfläche. Im Keller, welcher aus Bruchstein gemauert wurde, findet man einen Technikraum und diverse Kellerräume. Die Immobilie befindet sich in einem ordentlichen Zustand, allerdings müssen Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten geleistet werden.

Man könnte das Objekt auch als Zweiparteienhaus oder als Generationshaus nutzen. Das Grundstück ist voll erschlossen und die Erschließung bereits vollständig bezahlt.

Ausstattung

Das Dach des Hauses wurde als Satteldach mit Gaube errichtet, es mit Tonpfannen eingedeckt. Die Fenster sind zweifach verglaste Kunststofffenster alle mit Rollläden versehen (teilweise elektr.). Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gaszentralheizung (2015). Die Erwärmung des Brauchwassers wird über Durchlauferhitzer geregelt. Die Böden im Objekt sind mit Fliesen, Parkett und PVC belegt. Die Innentüren sowie die Zargen sind aus Holz. Die Decken und Innenwände sind verputzt und tapeziert. Der Eingangsbereich ist als Podest errichtet und die Eingangstür ist eine Kunststofftür mit Glasornamenten eingesetzt. Die Immobilie ist in einem altersgerechten Zustand.

Lage

Verkehr

Weilmünster liegt in der Nähe der Bundesstraße 456, über die Weilburg und Bad Homburg vor der Höhe zu erreichen sind. Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt etwa 60 km.

Die bis zum Jahr 1990 abgebaute Weitalbahn von Weilburg nach Grävenwiesbach führte durch Weilmünster. Neben dem eigentlichen, abgelegenen Bahnhof selbst besaß auch die Kureinrichtung einen eigenen Haltepunkt namens Weilmünster-Kurhaus. Im Ort zweigte die Bahnstrecke Weilmünster–Laubuseschbach ab. Zwischenzeitlich wurden alle Gleise restlos entfernt und die Trasse wurde größtenteils für den Bau des Weitalwegs genutzt. Auch die Trasse nach Laubuseschbach kann heute von Wanderern, Radfahrern oder Inlinern benutzt werden (Asphaltdecke). In Weilmünster finden sich als letzte Zeugen der Eisenbahn das alte Bahnhofsgebäude und die zugemauerten Tunnelportale. Die bis August 2007 noch vorhandenen Steinbögen des Viaduktes im Ort mussten einer Straßenverbreiterung weichen. Im Zusammenhang mit der Reaktivierung der Bahnstrecke Friedrichsdorf–Albshausen zwischen Grävenwiesbach nach Brandoberndorf wurde auch eine erneute Anbindung Weilmünsters an das Schienennetz erwogen. Die Pläne wurden aber nicht konkret weiterverfolgt.

Bildung

In der Kerngemeinde Weilmünster besteht eine Grundschule mit Außenstelle in Laubuseschbach. Weiterhin gibt es eine kooperative Gesamtschule mit Haupt-, Realschule sowie einem Gymnasiumsweig der Jahrgangsstufen fünf bis neun. Viele Schüler aus Weilmünster besuchen auch weiterführende Schulen in Weilburg.

Außerdem befinden sich am Ort, Ärzte, Apotheke sowie diverse Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen.



Schlafzimmer



Wohnzimmer

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