



Objekt 06-25-043

## Selters (Ts): Besondere Immobilie (Wohnraumwunder) mit Fernblick und schönem Terrassengrundstück

<b>Baujahr ca.</b>	1981
<b>Grundstück ca.</b>	920 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	366 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	12
<b>Energieausweis</b>	wurde beantragt



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 westerwald@naspaimmobilen.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Besondere Immobilie
<b>Baujahr</b>	ca. 1981
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2016
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	12
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	6
<b>Badezimmer</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	ca. 366 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 920 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	3
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**498.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 2,975%

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Erdgas (leicht)
<b>Energieausweistyp</b>	ist beantragt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Keine Angabe

---

## Adresse

65618 Eisenbach



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Diese besondere 1981 massiv erbaute Immobilie mit Untergeschoss und unterkellierter Doppelgarage, ist eine echte Alternative zum Neubau. Sie kann auf vielseitige Möglichkeit genutzt werden, so ist es zum Bsp. denkbar eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang zu bewohnen, diese Räume wären aber ebenso als Büro, oder Praxisräume nutzbar. Zu der Immobilie gehört eine später erbaute unterkellerte Doppelgarage, sowie eine Einzelgarage aus dem Ursprungsbaujahr.

Im UG der Garage befindet sich eine Zisterne ( 3000 Ltr.). Die gespeicherte Wassermenge wird zur Pflanzenbewässerung genutzt.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten, altersgerechten Zustand. So befindet sich im Erdgeschoss ein geräumiger Dielenbereich, Schlafzimmer mit Balkon, Gäste-WC, Bad, Wohnküche und geräumiges Esszimmer mit Galerie, von hier aus gelangt man über eine mit Marmor belegte Betontreppe ins erste Untergeschoss mit lichtdurchfluteten Wohnbereich und Partyraum. Auf dieser Etage befindet sich ebenso eine Küche mit offenem Wohnbereich und Ausgang auf einen Balkon, Schlafzimmer und Badezimmer. Dieser Bereich könnte separiert werden und in Verbindung mit dem zweiten Untergeschoss mit Diele, Bad, Hauswirtschaftsraum (Küche) , sowie zwei weiteren Zimmern und großer Terrasse als sep. Wohneinheit genutzt werden. Diese Wohneinheit ist bereits über eine Außentreppe separat zugänglich.

Das Dachgeschoss des Hauses ist komplett ausgebaut, hierher gelangt man über eine Wendeltreppe aus dem Dielenbereich im Erdgeschoss der Immobilie. Im Dachgeschoss befindet sich ein Flur, Arbeitszimmer, Badezimmer sowie ein Gästezimmer.

Im Außenbereich, wurde ein sehr schöner und gemütlicher Terrassen-Garten mit kleinem Gartenteich gestaltet. Das Objekt befindet sich in ruhiger Ortsrandlage, es verfügt über einen herrlichen unverbaubaren Fernblick.

Das Besondere an diesem Haus, ist die sehr durchdachte Raumaufteilung, welche eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Jede Etage verfügt über einen großzügigen Balkon.

## Ausstattung

Das Dach des Hauses ist ein Satteldach, es ist mit Pfannen eingedeckt und zur Wohnfläche hin gedämmt. Die Beheizung des Objektes, erfolgt über eine moderne Gasbrennwertheizung, welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist. Zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung würden Solarpaneele installiert. Zusätzlich wurde ein Kaminofen im Wohnbereich des Hauses erbaut, welcher für wohlige Wärme sorgt. Die Fenster, sind zweifach isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, teilweise elektrisch. Die Böden wurden mit Fliesen, spanischem Marmor, Parkett und Laminat belegt. Die Innentüren und Zargen sind aus Holz. Die Decken wurden verputzt, gestrichen, teilweise mit Holz verkleidet. Die Fassade ist mit Glattputz versehen, gestrichen und gedämmt. Die komplette Elektroinstallation des Hauses wurde im Jahr 2000 erneuert, jeder Raum verfügt über eine Lan Verbindung.

## Lage

Eisenbach ist ein Luftkurort und Ortsteil der Gemeinde Selters (Taunus) im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg. Eisenbach liegt in dem waldreichen Tal des gleichnamigen Wasserlaufs nördlich des Taunushauptkamms, im östlichen Hintertaunus, etwa 15 Kilometer südöstlich von Limburg und fünf Kilometer nördlich von Bad Camberg.



## Küche



## Schlafzimmer



**Küche ELW**



## Wohnzimmer ELW



**Badezimmer EG**



**Badezimmer DG**

## 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: 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