



Objekt 06-25-044

Dornburg: Tolles Einfamilienhaus mit ELW, Garage, Garten und Schwimmbad

Wohnfläche ca.	210 m ²
Grundstück ca.	789 m ²
Baujahr ca.	1992
Zimmeranzahl	5
Energiedaten	ist beantragt

Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden
Agentur Westerwald
Wiesenweg 26
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 westerwald@naspaimmobilen.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1993
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Zimmer	7
Bezugsfrei ab	nach Absprache
Etagenanzahl	2
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 210 m ²
Grundstücksfläche	ca. 789 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Keller	☒
Gäste-WC	☒
Einliegerwohnung	☒
Parkflächenanzahl	2
Parkplatztyp	Garage

498.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Erdgas (leicht)
Energieausweistyp	ist beantragt
Energieeffizienzklasse	Keine Angabe

Adresse

65599 Wilsenroth



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE

Die Immobilie mit Garage wurde 1993 in Massivbauweise errichtet. Das Dach des Hauses ist ein Pfettendach, welches mit Pfannen auf einer Vollverschalung eingedeckt wurde und zum Wohnraum hin gedämmt ist. Die Fassade wurde verputzt und gestrichen. Dieses Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand, es verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 210 m². Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: großzügiger Dielenbereich, Gäste-WC, Wohnküche, großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Über eine massive, freitragende Holzterrasse, gelangt man ins Dachgeschoss. Dieses ist aufgeteilt in: Flurbereich, zwei Schlafzimmer, Ankleide, Balkon sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche. Im Souterrain (ELW) befindet sich ein Dielenbereich, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Duschbad und Sauna, ebenso wie Hauswirtschafts- und Heizungsraum. Die einzelnen Räume im Souterrain verfügen über normalen Lichteinfall mit Tageslichtfenster sowie über eine normale Deckenhöhe. Die Einliegerwohnung ist über einen separaten Zugang zu erreichen, jedoch auch verbunden mit der Hauptwohneinheit. Im Außenbereich wurde ein schöner uneinsehbarer Garten mit Schwimmbad angelegt. Das Grundstück ist voll erschlossen und die Erschließung wurde bereits komplett bezahlt.

Ausstattung

Die Böden des Objektes sind mit Laminat, Fliesen und Parkett belegt. Die Türen und Zargen sind aus Holz. Die Fenster sind 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gaszentralheizung. Zusätzlich wurde im ein moderner Kaminofen im Wohnbereich installiert. Die Warmwasserzubereitung erfolgt über die Heizung. Für die Erwärmung des Wassers des Schwimmbad wurden Solarpanelen auf dem Dach montiert. Die Räume des Hauses sind hell und verfügen über eine großzügige Aufteilung.

Das Haus befindet sich in ruhiger Ortsrandlage. Es verfügt über ein herrliches Grundstück mit 789 m². Die Immobilie kann nach Absprache bezogen werden.

Lage

Wilsenroth ist ein Ortsteil der Gemeinde Dornburg im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg. Wilsenroth liegt am Osthang des Westerwalds, naturräumlich im Oberwesterwälder Kuppenland, rund 16 Kilometer nördlich der Kreisstadt Limburg an der Lahn. Am Nordostrand des Dorfes verläuft die Bahnstrecke Limburg-Altenkirchen, die einen Haltepunkt am Ort hat, noch etwas weiter nordöstlich fließt der Elbbach. Die vergleichsweise kleine Wilsenrother Gemarkung grenzt im Nordosten an Langendernbach und im Süden an Frickhofen, beides Dornburger Ortsteile. Im Nordwesten ist die Gemarkungsgrenze zugleich Landesgrenze nach Rheinland-Pfalz. Dort schließt sich das Gebiet der Gemeinde Berzhahn an. Eine Kindertagesstätte gibt es in Wilsenroth und Dornburg. In der Nachbargemeinde Langendernbach, gibt es eine Grundschule. Einkaufsmöglichkeiten hat man in der angrenzenden Stadt Limburg.



Küche



Bad OG



Bad ELW

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