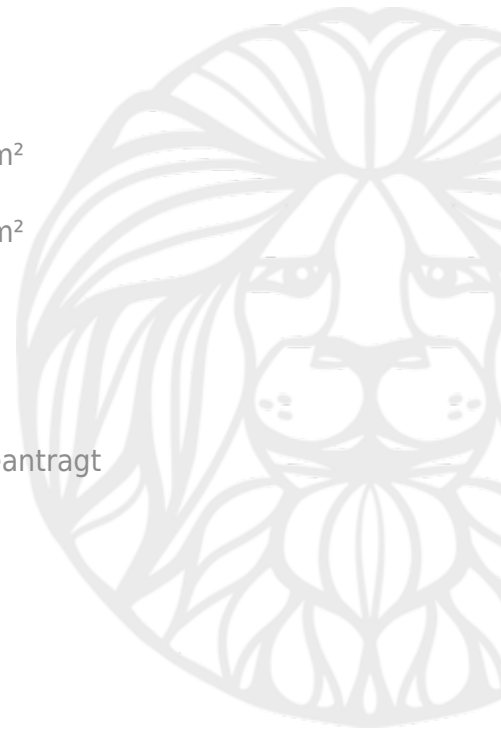




Objekt 06-24-021

## Berod bei Wallmerod: Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Areal in Ortsrandlage

<b>Wohnfläche ca.</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	926 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	8
<b>Garage</b>	1
<b>Energiedaten</b>	ist beantragt



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1930
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Letzte Renovierung</b>	2022
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	8
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 926 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**275.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57% Erfolgshonorar inklusive 19% MwSt.

---

## Energie

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

---

## Adresse

56414 Berod



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Freistehendes Einfamilienhaus erbaut ca. 1930 in ruhiger sonniger Randlage. Ein Anbau erfolgte 1972 und eine Aufstockung des Gebäudes im Jahr 2000 zur Vergrößerung der Wohnfläche. Die Immobilie ist teilunterkellert. Das Haus verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über zwei Etagen erstreckt. So befinden sich im Erdgeschoss eine Diele, Küche, Badezimmer mit Wanne und Dusche, geräumiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, sowie 2 weitere Zimmer. Im Obergeschoss, welches man über eine Holzterrappe erlangt, stehen vier Zimmer, Küche und Bad zur Verfügung.

Der Zustand des Hauses ist altersgerecht und gepflegt, allerdings müsste es renoviert werden. Es kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.

## Ausstattung

Das Satteldach des Hauses ist mit Pfannen belegt und ein Teil mit Welleternitplatten verkleidet. Die Außenwände wurden mit 30er Steinen gemauert. Die Fassade ist mit Glattputz versehen, gestrichen und teils mit Spenglerarbeiten verkleidet. Die Beheizung des Objektes erfolgt mittels einer Gaszentralheizung. Für die Erwärmung des Brauchwassers sorgt zum Teil die Heizung bzw. sind Durchlauferhitzer zuständig. Zusätzlich wurde im Wohn-Essbereich im Erdgeschoss der Immobilie ein Kaminofen installiert. Die Fenster des Hauses sind isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit Rollläden versehen. Die Innentüren sowie die Zargen sind aus furniertem Holz. Die Innentreppe ist aus Holz. Die Immobilie befindet sich in einem ordentlichen Zustand, muss aber renoviert werden.

---

## Lage

Berod bei Wallmerod ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wallmerod an. Die Gemeinde liegt im Westerwald zwischen Montabaur und Wetzlar. Unmittelbar östlich des Ortes fließt von Nord nach Süd der Eisenbach. In unmittelbarer Nähe des Ortes verläuft die B 8 die Altenkirchen (Westerwald) und Limburg an der Lahn verbindet.

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Diez an der A 3 Köln-Frankfurt am Main, etwa zehn Kilometer entfernt.

Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.



**Wohnzimmer**





**Duschbad OG**

## 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