



Objekt 1-24-034

## Hochheim: Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Massenheim!

<b>Baujahr ca.</b>	1963
<b>Wohnfläche ca.</b>	128 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	547 m <sup>2</sup>
<b>Extras</b>	Keller, Balkon, Terrasse, Tageslichtbäder
<b>Energieausweis</b>	-V- 388,7 kWh/(m <sup>2</sup> a), Öl, H, 2015



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1963
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	9
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	ca. 128 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 547 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	114 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**475.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Öl
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	388.7 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H

## Adresse

65239 Hochheim



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieses freistehende Zweifamilienhaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren oder Familien, die nach einem Projekt suchen, das sie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten können.

Das Zweifamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über eine vermietete Erdgeschosswohnung (700,00 €/mtl. pauschal) sowie eine freigestellte Wohnung im Obergeschoss. Beide Wohnungen bieten Tageslichtbäder mit Badewanne, WC und Waschbecken. Darüber hinaus ist das Haus voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Flexibilität für zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Eine besondere Attraktion dieses Hauses ist das bereits wohnraumähnlich ausgebaute Dachgeschoss, das derzeit nicht in der Wohnflächenberechnung abgebildet ist. Diese zusätzliche Fläche bietet ein enormes Potenzial für ein Studio, ein Arbeitszimmer oder andere individuelle Nutzungsarten, die Ihren Bedürfnissen und Vorlieben entsprechen.

Der großzügige Garten rund um das Haus bietet eine ideale Möglichkeit, Ihre kreativen Ideen zu verwirklichen. Ob als grüne Oase der Entspannung, Spielplatz für Kinder oder als Ort für gesellige Zusammenkünfte im Freien - hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Das Haus bietet eine einzigartige Chance, Ihre persönlichen Gestaltungsträume zu realisieren. Mit einer umfassenden Sanierung und Renovierung können Sie dieses Haus in ein modernes und komfortables Zuhause verwandeln, das Ihren individuellen Vorstellungen entspricht. Von der Modernisierung der Bäder bis hin zur Neugestaltung der Wohnräume bietet dieses Projekt die Möglichkeit, Ihre persönliche Note einzubringen und ein Wohnkonzept zu schaffen, das Ihren Bedürfnissen perfekt entspricht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an, gerne sagen wir Ihnen mehr zu diesem interessanten Angebot oder zeigen es Ihnen bei einem persönlichen Termin „vor Ort“.

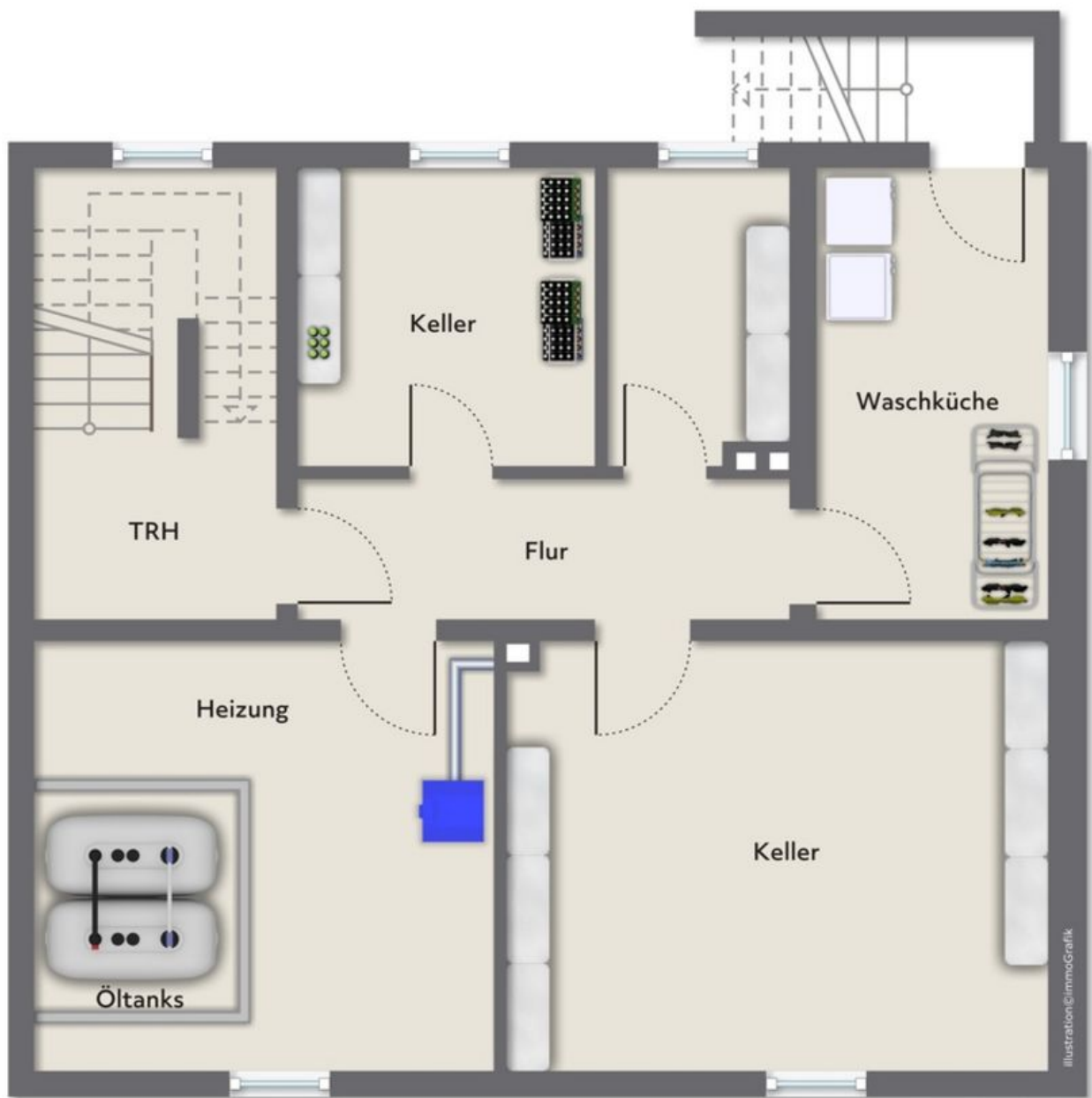
## Ausstattung

- Garage
  - Keller
  - Terrasse / Balkon
  - Garten
- 

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Hochheim Massenheim. Mit einer erstklassigen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen bietet diese Lage den idealen Kompromiss zwischen Ruhe und städtischer Lebensqualität.

## Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Illustration@immoGrafik

## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



## Treppenhaus



**Zimmer DG**



**Zimmer DG**

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86969

✉ 0611/364-86999

✉ [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)

---

## Sonstige Angaben

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

\*\*\*\*\*

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden

Tel.: 0611/364-86969 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@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, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@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, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@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