



Objekt 06-24-029

## Marienrachdorf: - Einziehen und Wohnen-, Saniertes Einfamilienhaus mit Garage auf kleinem Areal

<b>Wohnfläche ca.</b>	150m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	249m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1956
<b>Zimmeranzahl</b>	5
<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. 1956
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Neuwertig
<b>Letzte Renovierung</b>	2022
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	5
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 249 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**329.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Elektro-Heizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Strom
<b>Energieausweistyp</b>	ist beantragt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Keine Angabe

## Adresse

56242 Marienrachdorf



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Die Immobilie wurde ca. 1956 in Massivbauweise errichtet, sie ist mit einem Satteldach versehen, welches mit lasierten Pfannen bereits neu eingedeckt wurde und zur Wohnfläche hin gedämmt ist. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 249 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist komplett unterkellert. Die Immobilie wurde bereits 2005 komplett saniert.

Somit weist die Immobilie einen 1A Zustand auf und kann ohne Renovierungen bezogen bzw. bewohnt werden. Eine Garage mit elektrischem Garagentor, wurde angrenzend an das Objekt errichtet. Die Fassade und der Sockel sind verputzt und gestrichen. So befindet sich im Erdgeschoß ein Dielenbereich, Wohnküche, Wohnzimmer und Esszimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse. Im Zwischengeschoss, wurde ein Duschbad mit Toilette (erneuert 2009) eingerichtet. Über eine Massivholztreppe gelangt man ins Obergeschoss des Hauses wo sich zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Bad sowie ein Balkon mit Markise befinden. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut (großes Büro), man könnte aber auch zwei kleine Zimmer daraus machen. Im Keller, welcher aus Bruchstein gemauert wurde, findet man diverse Kellerräume. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und könnte somit direkt bewohnt werden. Das Grundstück ist voll erschlossen und die Erschließung bereits vollständig bezahlt.

## Ausstattung

Das Dach des Hauses wurde als Satteldach errichtet und abgedämmt. Die Fenster sind Kunststofffenster (2022), zum Teil mit elektrischen programmierbaren Rollläden versehen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über sparsame neuwertige Elektrospeicheröfen aus dem Jahr 2022. Zur Erwärmung des Brauchwassers dienen Durchlauferhitzer. Die Böden im Objekt sind mit verschiedenen Materialien belegt. Die Innentüren sowie die Zargen sind aus hellem Holz, sie wurden bereits komplett erneuert. Die Decken und Innenwände sind verputzt und tapeziert. Der Eingangsbereich ist als Podest errichtet und die Eingangstür ist eine Kunststofftür mit eingesetzten Glasornamenten. Ein besonderes Highlight ist das geräumige Badezimmer im Obergeschoss des Hauses, welches im Jahr 2013 komplett neu eingebaut wurde.

Die Elektro- und die Wasserinstallationen wurden bereits im ganzen Haus erneuert.

Der neu gestaltete uneinsehbare überdachte Terrassenbereich lädt zum Verweilen im Freien ein.

---

## Lage

Marienrachdorf ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Selters (Westerwald) an. Nordwestlich der Gemeinde verläuft die B 413, die von Bendorf nach Hachenburg führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Dierdorf an der A 3. Marienrachdorf liegt an der Bahnstrecke Engers–Au. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main. In Marienrachdorf befindet sich ein Kindergarten, sowie die Grundschule.



## Wohnbereich



**Badezimmer**



## Treppenhaus



## Schlafzimmer

---

## 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