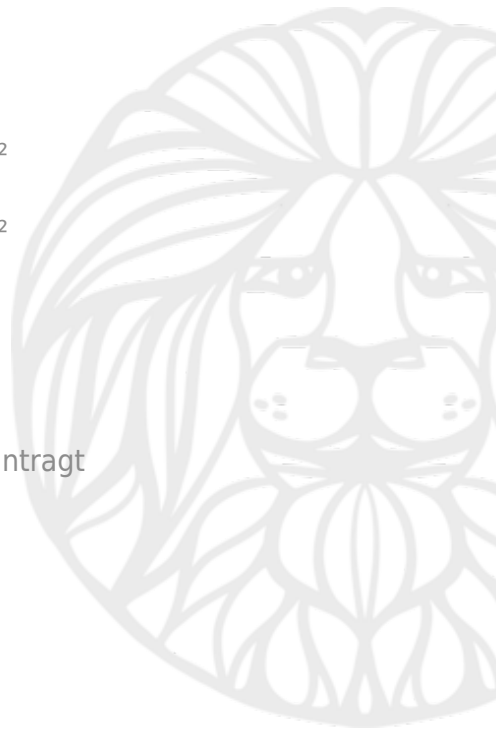




Objekt 06-24-035

## Lindenholzhausen: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Nebengebäude und schönem Garten

<b>Wohnfläche ca.</b>	255 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	508 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1932
<b>Zimmeranzahl</b>	8
<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. 1932
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2018
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	8
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	5
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	ca. 255 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 508 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>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**419.000 € \* Kaufpreis**

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

---

## Energie

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

---

## Adresse

65551 Lindenholzhausen



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Die Immobilie wurde ca. um 1932 in Massivbauweise errichtet, sie ist komplett unterkellert. Das Haus wurde '1955 umgebaut, '1960 aufgestockt und mit den Jahren immer wieder renoviert und modernisiert. Ein Nebengebäude mit Garagen wurde angrenzend zum Objekt errichtet. Ein schöner Gartenbereich gehört zum Grundstück dazu.

Das Haus wurde mit einem Satteldach errichtet und mit Kunstschiefer eingedeckt. Die Fassade ist mit Rauputz versehen und gestrichen. Das Haus verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung, es hat insgesamt ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 508 m<sup>2</sup>. Im Kellerbereich befinden sich Lagerräume. Das Erdgeschoss des Hauses ist aufgeteilt in Flurbereich, Wohnküche, Gäste-WC, Badbereich, Büro, Abstellraum, Wohn und Essbereich, zwei Zimmer und ein beheizter Wintergarten mit Ausgang in den Außenbereich.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich Flur, vier Schlafzimmer, zwei Badbereiche und zwei Balkone.

Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres großes Zimmer sowie ein Bad.

Das Nebengebäude ist eine ehem. Scheune mit einer Garage integriert.

## Ausstattung

Das Dach des Hauses ist ein Satteldach, welches mit Kunstschiefer eingedeckt ist. Die Innenwände wurden verputzt oder tapeziert. Die Böden im Objekt sind mit Fliesen, Parkett und Laminat belegt. In das Obergeschoss, gelangt man über eine Holzterasse. Die Türen und Zargen sind aus Holz. Die Fenster sind isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden. Eine moderne Gasheizung (2018) sorgt für Wärme. Das Brauchwasser wird von der Heizung erwärmt. Die Räume sind hell und geräumig aufgeteilt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

---

## Lage

Lindenholzhausen ist ein Stadtteil der Kreisstadt Limburg an der Lahn im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg. Lindenholzhausen, in der Mundart der Region auch „Hollesse“ genannt, ist mit seiner 830,08 Hektar großen Gemarkungsfläche und seinen rund 3300 Einwohnern der nach der Kernstadt zweitgrößte Stadtteil Limburgs nach Fläche und Einwohnerzahl. Die Bevölkerung ist mehrheitlich katholisch. Von der Anschlussstelle 43 der Bundesautobahn 3 („Limburg-Süd“) sind es rund zwei Kilometer in östlicher Richtung bis zum Ortseingang von Lindenholzhausen. Die Bundesstraße 8 führt durch Lindenholzhausen hindurch. Darüber hinaus verbindet die L 3448 in Richtung Mensfelden den Ort mit der B 417, die nach Wiesbaden führt. Seit November 2008 wird die L 3448 in Richtung Eschhofen durch eine Ortsumgehung, die Lindenholzhausen am westlichen Ortsrand passiert und an die Bundesstraße 8 angeschlossen ist, vom innerörtlichen Verkehrsfluss entlastet. Der Ort verfügt über einen Haltepunkt an die Main-Lahn-Bahn. Per ICE ist Lindenholzhausen über den Bahnhof Limburg Süd an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main erreichbar. Dieser Bahnhof liegt rund zwei Kilometer von Lindenholzhausen entfernt. Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an den Fernbusverkehr ist die Fernbushaltestelle am Bahnhof Limburg Süd, welche durch DeinBus, FlixBus und Onebus angefahren wird.





**Esszimmer**






## Wohnzimmer

---

## 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