



Objekt 12-24-028

## Dausenau: MFH mit 6 Wohneinheiten mit Blick auf die Lahn!

<b>Baujahr ca.</b>	1929
<b>Grundstück ca.</b>	864 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	303 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	12 Zimmer, 6 Küchen, 6 Bäder
<b>Energieausweis</b>	-V- kWh 75.4 (m <sup>2</sup> *a) Strom



### Naspa Immobilien GmbH

Petra Seibel  
Agentur Rhein-Lahn  
Im Oberfeld 1  
56357 Pohl

 0611/364-86980

 [rhein-lahn@naspaimmobilien.de](mailto:rhein-lahn@naspaimmobilien.de)





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1929
<b>Mieteinnahmen pro Monat</b>	1.377 €
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2023
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	12
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	12
<b>Badezimmer</b>	6
<b>Wohnfläche</b>	ca. 303 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 864 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**350.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57% Käuferprovision inkl. 19 % MWSt

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Elektro-Heizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Strom
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchskennwert
<b>Energieverbrauch enthält Warmwasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	75.4 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C

## Adresse

Hallgarten 4-8

56132 Dausenau



# DIE IMMOBILIE

Dieses Mehrfamilienhaus ist eine solide Kapitalanlage!

Hinter jedem der 3 Hauseingänge finden Sie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine Wohnung mit 2 Zimmer, Küche und einem Duschbad, mit je ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Häuser sind komplett unterkellert. Hier gibt es Kellerabstellräume und Waschmaschinenplätze. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Außerdem gibt es noch einen großen Gemeinschaftsgarten mit Sitzplätzen, eine Garage und einen Autostellplatz.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 303 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen Die Mieteinnahmen liegen bei 16.527,10 Euro im Jahr.

Gerne vereinbaren wir eine Besichtigung für Sie. Bitte kontaktieren Sie uns per Mail, wir rufen Sie, zwecks Terminvereinbarung, an!

## Ausstattung

- Dacheindeckung in Kunstschiefer
  - Kunststofffenster aus 2002 und 2017
  - Elektronachtspeicheröfen
  - Wasserdurchlauferhitzer
  - 4 neue Duscbäder
  - Garage
  - Stellplatz
- 

## Lage

Dausenau ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Rhein-Lahn-Kreis und gehört der Verbandsgemeinde Bad Ems- Nassau an. Der Ort liegt direkt an der Lahn. Sehenswert ist u. a. die Stadtmauer und die Fachwerkhäuser im Ortskern, ebenso die Kirche. Das Flanieren am Lahnufer ist zu jeder Jahreszeit ein Vergnügen.

Ein idyllisch gelegener Campingplatz und ein Kanuverleih sind ein Teil der möglichen Freizeitaktivitäten

Eine Verkehrsanbindung gibt es neben der B260 mit der Bahn. Dausenau ist Haltestelle der Lahntalbahn. Nach Koblenz Bahnhof sind es ca. 22 km Entfernung; Montabaur ist ca. 21km entfernt



**Flur**



**Bad**

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Petra Seibel  
Agentur Rhein-Lahn  
Im Oberfeld 1  
56357 Pohl

 0611/364-86980  
 0611/364-86999  
 [rhein-lahn@naspaimmobilien.de](mailto:rhein-lahn@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

Agentur Rhein-Lahn, Im Oberfeld 1, 56357, Pohl

Tel.: 0611/364-86980 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: rhein-lahn@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 Rhein-Lahn, Im Oberfeld 1, 56357 Pohl, Telefon: 0611/364-86980, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: rhein-lahn@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 Rhein-Lahn, Im Oberfeld 1, 56357 Pohl, Telefon: 0611/364-86980, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: rhein-lahn@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