



Objekt 06-24-047

## Westerburg-Stadtteil: Saniertes Fachwerkhaus ( Denkmalschutz) mit Scheune und Garage

<b>Wohnfläche ca.</b>	170 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche ca.</b>	399 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1765 saniert 1991
<b>Zimmeranzahl</b>	7
<b>Energiedaten</b>	Denkmalschutz

### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 westerwald@naspaimmobilen.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1765
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Saniert
<b>Letzte Renovierung</b>	2022
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	7
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 170 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 399 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Denkmalschutzobjekt</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**295.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57% 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

56457 Sainscheid



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Ende 17. /Anfang 18. Jahrhundert erbautes Fachwerkhaus mit einer Scheune, Terrasse, Garage und kleinem Garten. Die Immobilie wurde ab 1991 kernsaniert. Das Objekt wurde mit einem Satteldach versehen, mit Pfannen eingedeckt und zur Wohnfläche hin gedämmt. Das Nebengebäude (Scheune) wurde ebenfalls mit Pfannen eingedeckt.

Die Immobilie verfügt über einen Bruchsteinkellerraum. Die Außenwände des Gebäudes sind aus sichtbarem Fachwerk. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand es wurde 1991 kernsaniert und mit sehr viel Liebe zum Detail renoviert. Das Haus verfügt über insgesamt ca.170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über drei Etagen erstrecken und verschiedene Deckenhöhen aufweisen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Flurbereich, Kellerbar, 1 Zimmer, Duschbad, HWR, 2 Garagen und Werkstatttraum. Über eine freitragende Holzterasse, gelangt man in den offenen Bereich zum Obergeschoss. Hier befindet sich ein großzügiger Wohn/Essbereich, Bad mit Dusche und Wanne, Küche, Abstellraum und 2 Zimmer. Das Dachgeschoss ist mit 2 Zimmern ausgebaut. Die Immobilie ist teilunterkellert (keine Stehhöhe). Angrenzend an das Haus befindet sich der Scheunenbereich. Das Objekt kann ohne große Renovierung bezogen werden.

## Ausstattung

Die Immobilie ist denkmalgeschützt und wurde mit Liebe zum Detail saniert bzw. modernisiert. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie verfügt über eine Wohnatmosphäre, welche ihres Gleichen sucht. Die Fenster sind isolier verglaste Holzfenster mit innenliegenden Sprossen versehen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung (2022), welche auch für die Erwärmung des Brauchwasser sorgt. Zusätzlich wurde ein Kaminofen (2012) nach neuester Verordnung angeschlossen, welcher für wohlige Wärme an kalten Tage sorgt. Die Böden im Objekt wurden mit Teppich, Fliesen und Laminat belegt. Die Innentüren sowie die Zargen sind aus Holz. Dieses Fachwerkhaus wurde komplett saniert. Das Grundstück ist komplett erschlossen und bezahlt.

---

## Lage

Sainscheid ist ein Stadtteil von Westerburg. Westerburg ist eine Stadt im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Westerburg, der sie angehört. Westerburg ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Bahnhof Westerburg liegt an der Bahnstrecke Limburg-Altenkirchen, auf der die Züge der Linie RB 90 Westerwald-Sieg-Bahn der Hessischen Landesbahn, Bereich Dreiländerbahn, nach dem Rheinland-Pfalz-Takt täglich im Stundentakt von Limburg (Lahn) über Westerburg, Nistertal/Bad Marienberg, Hachenburg, Altenkirchen, Au (Sieg), Wissen (Sieg) und Siegen nach Kreuztal verkehren.

Bis zum 31. Mai 1981 lag Westerburg an der Westerwaldquerbahn von Herborn nach Montabaur, die dann stillgelegt und zum Teil abgebaut wurde. Am Bahnhof Au (Sieg) besteht Anschluss an die Züge des RE 9 (Aachen - Düren - Köln - Siegburg/Bonn - Au(Sieg) - Wissen(Sieg) - Siegen), sowie zu den Linien S12 (Au(Sieg) - Köln - Horrem) und S19 (Au(Sieg) - Köln - Horrem - Düren). Am Bahnhof Limburg (Lahn) besteht Anschluss zu Regionalzügen in Richtung Frankfurt, Wiesbaden, Gießen/Fulda, Montabaur/Siershahn sowie Koblenz/Mayen. Die Entfernung zu den Autobahnen A 3 (Köln-Frankfurt am Main), A 45 (Dortmund-Gießen) sowie A 48 (Montabaur-Trier) beträgt jeweils rund 20 Kilometer. Westerburg ist Schulstandort mit allen Schularten. Folgende Bildungseinrichtungen sind hier ansässig: Konrad-Adenauer-Gymnasium „Realschule plus am Schlossberg Westerburg“ (im August 2010 aus den vorher eigenständigen Schulen „Geschwister-Scholl-Realschule“ und „Rolf-Simon-Schaumburger-Hauptschule“ neu gebildet) Regenbogenschule (Grundschule) Freie Montessorischule Westerwald (Grundschule und Realschule plus) Berufsbildende Schule mit angegliedertem Wirtschafts- und Technikgymnasium Friedrich-Schweizer-Schule (Förderschule für Lernbehinderte) Adolf-Reichwein-Studienseminar für Lehramt an Grund- und Hauptschulen Volkshochschule Westerburg.





**Wohnzimmer**



## Badezimmer



**Kinderzimmer**

## 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