



Objekt 12-24-033

## Braubach: Ehemalige Fabrikantenvilla mit Charme!

<b>Baujahr ca.</b>	1917
<b>Grundstück ca.</b>	2207 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	258 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7 Zimmer, Küche, Bad
<b>Energieausweis</b>	-B- kWh 170.8 (m <sup>2</sup> *a) Öl



### 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>	Villa
<b>Baujahr</b>	ca. 1917
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Letzte Renovierung</b>	2021
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	7
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	5
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 258 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 2207 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**310.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Öl-Heizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Öl
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	170.8 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	F

## Adresse

56338 Braubach



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Sie suchen etwas Besonderes? Dann wird Ihnen diese Immobilie gefallen!

Die ca. 1917 erbaute Villa, steht auf einem großem Grundstück, mit altem Baumbestand und Bachlauf.

Mit einer Renovierung verhelfen Sie dieser Immobilie wieder zu ihrem ursprünglichem Glanz.

Im Erdgeschoss kommen Sie in die große Eingangshalle mit offenen Kamin und geschwungener

Treppe. Hier gibt es ein Arbeitszimmer ein großes Wohn-Esszimmer, eine Küche und ein WC.

Im 1. Obergeschoss finden Sie 4 Zimmer, teilweise mit Einbauschränken, ein Bad und ein großer Balkon.

Im Dachgeschoss gibt es noch kleine Mansardenzimmer und ein WC.

Das Haus ist komplett unterkellert.

Gerne vereinbaren wir eine Besichtigung für Sie! Bitte senden Sie uns eine Anfrage, wir rufen Sie, zwecks Terminvereinbarung, an.

## Ausstattung

- Dacheindeckung Naturschiefer
  - Fenster teilweise aus Holz und Kunststoff
  - Parkett- und Dielenböden
  - Ölzentralheizung von 2021
- 

## Lage

Die Stadt Braubach liegt im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Die Stadt gehört der Verbandsgemeinde Loreley an, deren größte Kommune sie mit über 3.000 Einwohnern ist. Sie liegt im UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal. Besonders bekannt geworden ist sie durch die Lage unterhalb der Marksburg, der einzigen unzerstörten Burg am Mittelrhein.

Lahnstein ist in ca. 5km und Koblenz in ca. 10 km erreichbar

# Grundriss





## Ansicht



## Garten



## Garten

## 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