



Objekt 06-24-063

## Kölbingen: Gepflegtes Zweifamilienhaus (zwei separate Eigentumswohnungen) mit Garten und Garagen

<b>Wohnfläche ca.</b>	257 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	1221 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1969/1982
<b>Zimmeranzahl</b>	11
<b>Energiedaten</b>	ist beantragt



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1982
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	11
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	7
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	ca. 237 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1221 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>	4
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**295.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Öl
<b>Energieausweistyp</b>	ist beantragt
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Keine Angabe

## Adresse

56459 Kölbingen



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Die Gelegenheit für all jene die mit zwei Familien zusammen und doch getrennt wohnen möchten. Veräußert wird ein Zweifamilienhaus (sep.ETW) auf einem Grundstück, wirtschaftlich jedoch getrennt.

Haus 1: urspr. Baujahr unbekannt, teilunterkellert, wurde 1969 in Massivbauweise mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss aufgestockt. Die Immobilie ist teilunterkellert. Die Fassade ist mit Glattputz versehen und gestrichen. Es befindet sich in einem gepflegten altersgerechten Zustand und verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche

So befinden sich im Erdgeschoss: Flur, Bad mit Wanne und Dusche, Wohnküche, Wohn/Esszimmer, HWR und Gäste-WC. Über eine Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoss des Hauses. Dort findet man Flur, 4 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss, wurde mit 2 Schlafzimmern und Speicherraum eingerichtet.

Haus 2: 1982 wurde die ehemalige Scheune zum Wohnhaus komplett neu aufgebaut. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen. Im Erdgeschoss, befindet sich ein Flur, 2 Zimmer, Technikraum und Tankraum. Über eine freitragende Marmortreppe, gelangt man ins Obergeschoss. Hier findet man Flur mit Pelletofen, Wohnzimmer, Wohnküche sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss wurde mit 3 Schlafzimmern und einem WC-Bereich mit Waschgelegenheit ausgestattet.

## Ausstattung

### Haus 1:

Das Dach ist mit Schiefeln eingedeckt und zum Wohnraum hin gedämmt.

Die Böden sind mit verschiedenen Materialien belegt. Die Eingangstür ist eine massive Holztür. Die Zimmertüren und Zargen sind aus Holz. Die Fenster (2008) sind isolierverglaste Kunststofffenster alle mit Rollläden versehen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Ölzentralheizung die auch für die Erwärmung des Brauchwasser sorgt. Das Objekt, befindet sich in einem gepflegten Zustand.

### Haus 2:

Das Dach ist mit Schiefeln eingedeckt und bis zum Wohnraum hin gedämmt. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett belegt. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung, welche auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Zusätzlich wurde ein Pelletofen als zweite Heizquelle im Dielenbereich installiert. Die Fenster des Hauses sind isolier verglase Kunststofffenster mit Rollläden. Die Räume sind hell und geräumig. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Das Grundstück ist komplett erschlossen und bezahlt.

---

## Lage

Kölbingen ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört seit 1972 der damals neu gebildeten Verbandsgemeinde Westerburg an. Kölbingen liegt 4 km westlich von Westerburg, in einer Talmulde zwischen dem Geisenwald und dem Ruhscheid. Ortsteile sind Schönberg, Möllingen und Kölbingen. Westlich der Gemeinde verläuft die B 255 die von Montabaur nach Herborn führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Diez an der A 3. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main. In der nahe gelegenen Stadt Westerburg, hat man die Möglichkeit einkaufen zu gehen, Ärzte und Apotheken sind auch schnell zu erreichen. Eine Kindertagesstätte finden sie direkt in Kölbingen und in Westerburg kann man von der Grundschule, Realsch



**Pelletofen**



## Diele



**Duschbad Altbau**



**Wohn-Esszimmer Altbau**

## 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