



Objekt 06-24-068

## Wölferlingen: -Handwerker aufgepasst- Generationsimmobilie - für die große Familie

<b>Baujahr ca.</b>	1929
<b>Grundstück ca.</b>	384 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7
<b>Energieausweis</b>	in Vorbereitung



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1929
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Qualität der Ausstattung</b>	einfach
<b>Zimmer</b>	7
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Absprache
<b>Etagenanzahl</b>	2
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 180 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 382 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**149.000 € \* 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

56244 Wölfelingen



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Diese ursprünglich ca.1929 erbaute Immobilie wurde in Massivbauweise mit Scheunentrakt errichtet. Das Ursprunghaus verfügt über einen Kriechkeller (Bruchstein), der ehemalige Scheunentrakt nicht. Im Jahr ca. 1965 wurde die Immobilie um und angebaut.

Im Jahr 1979 begann der Ausbau des Scheunenbereich. Das Objekt verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten, sodass es auch als Generationshaus- bz. Zweiparteienhaus genutzt werden kann. Das Ursprungshaus verfügt über ca. 100m<sup>2</sup> Wfl., es ist im Erdgeschoss aufgeteilt in Diele, Wohnküche, Wohnzimmer und Badezimmer. Im Obergeschoss, welches man über eine Holztreppe erreicht, findet man 3 Zimmer. Der An/Ausbau (ca. 80m<sup>2</sup> Wfl.) von 1979, ist aufgeteilt in Flur, Garage, WC, HWR und ein Büro. Das Obergeschoss ist aufgeteilt mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon und ein Bad. Das Haupt- und das Anbauhaus verfügt über einen separaten Eingang.

Die Immobilie befindet sich in einem ordentlichen, altersgerechten Zustand und muss aber renoviert bzw. saniert werden.

## Ausstattung

Das Satteldach wurde mit Pfannen/Eternitplatten eingedeckt. Das Haus wurde mit 30er Steine gemauert. Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat belegt. Das Treppenhaus ist verputzt und gestrichen. Die Treppe ist freitragend. Die Fenster sind 2-fach isolier, verglaste Kunststofffenster überwiegend mit Rollläden versehen. Die Beheizung des Objektes erfolgt über Ölzentralheizung (1979) und sorgt auch für die Erwärmung des Brauchwassers.

---

## Lage

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in Ortslage von Wölferlingen. Das Gebäude ist eingemessen und erschlossen, die Erschließung wurde bereits abgerechnet und bezahlt. Wölferlingen, mit seinen ca. 400 Einwohnern, liegt 8 km nordöstlich von Selters an der Westerwälder Seenplatte in einem beliebten Ferien- und Erholungsgebiet. Die Gegend bietet zahlreiche Wander- und Fahrradwege. Der Freilinger Weiher, der sogenannte Postweiher, ist im Sommer als einziger der "Westerwälder Seenplatte" für den Badebetrieb geöffnet. Ein Kindergarten befindet sich am Ort, die Grundschule in Langenhahn und weiterführende Schulen in Selters oder Westerbürg, die Kinder werden abgeholt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort gegeben. Nach Langenhahn ca. 6 km nach Selters ca. 15 km.



## 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