



Objekt 06-24-070

## Nistertal: -Das besondere Etwas- Gepflegte Immobilie mit unverbaubarer Fernsicht

<b>Baujahr ca.</b>	1971
<b>Grundstück ca.</b>	1310 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	8
<b>Energieausweis</b>	in Vorbereitung



### Naspa Immobilien GmbH

Susanne Linden  
Agentur Westerwald  
Wiesenweg 26  
56457 Westerburg

 0611/364-86970

 westerwald@naspaimmobilien.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1971
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2005
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	8
<b>Schlafzimmer</b>	5
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 160 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1310 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**279.000 € \* 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

57647 Nistertal



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieser 1969 erbaute und 1971 bezogene Bungalow mit Keller, ist eine besondere Immobilie. Das Objekt, befindet sich in einem altersgerechten Zustand, muss aber saniert werden. Das Herzstück der Immobilie, ist die unverbaubare Fernsicht auf einem großzügigen Grundstück. Die Etagen wurden halb versetzt aufgebaut um mehr Wohnraum zu gestalten. So befinden sich Erdgeschoss/Untergeschoss Dielenbereich, Schlafzimmer, Wohnzimmer, WC-Bereich, Arbeitszimmer, Lagerraum, Technikraum, HWR und Saunabereich. Im EG/OG findet man Kochküche, Esszimmer Wohnzimmer drei Zimmer, Bad und WC-Bereich. Die einzelnen Etagen erreicht man über eine freitragende Holzterrasse bzw. über eine mit Marmor belegte Betontreppe. Angrenzend ans Gebäude wurde eine Einzelgarage errichtet. Durch die versetzte Bauweise passt sich das Gebäude perfekt dem Gelände an. In späteren Jahren wurde im Garten ein Schwimmbad errichtet, welches voll funktionstüchtig ist.

## Ausstattung

Das Dach des Hauses ist ein Flachdach, welches mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet wurde. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005, welche auch für die Erwärmung des Brauchwassers zuständig ist. Zusätzlich gibt es noch Solarunterstützung für Brauchwasser. Die Fenster, sind zweifach verglaste Holzfenster mit Rollläden. Die Böden wurden mit Fliesen, Parkett und Teppich belegt. Die Innentüren und Zargen sind aus Holz. Die Decken wurden verputzt, gestrichen, tapeziert, bzw. mit Echtholz/Paneele verkleidet. Zur damaligen Zeit, wurden hochwertige Materialien ausgewählt. Die Fassade ist mit Glattputz versehen und gestrichen.

---

## Lage

Nistertal ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Bad Marienberg (Westerwald) an. Die Gemeinde liegt im Westerwald zwischen Limburg und Siegen. Nördlich des Ortes verläuft die B 414 von Driedorf-Hohenroth nach Hachenburg.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Montabaur an der A 3 Köln-Frankfurt am Main, etwa 25 Kilometer entfernt, und Haiger/Burbach an der A 45 Dortmund-Hanau, etwa 27 Kilometer entfernt.

Nistertal ist durch den Bahnhof Nistertal-Bad Marienberg sowie den Bahnhofstempel Büdingen (Westerwald) an die Oberwesterwaldbahn angeschlossen, auf welcher die Regionalbahnlinie 90 (Westerwald-Sieg-Bahn), (Limburg an der Lahn-Diez Ost-Westerburg-Hachenburg-Altenkirchen-Au (Sieg)-Wissen-Siegen-Kreuztal) der Hessischen Landesbahn nach dem Rheinland-Pfalz-Takt stündlich verkehren. Am Bahnhof Au (Sieg) besteht Anschluss an den RE 9, welcher als Rhein-Sieg-Express von Aachen über Köln, Siegburg/Bonn und Betzdorf nach Siegen verkehrt, zur S-Bahn Linie 12 Köln - Siegburg/Bonn - Au(Sieg) sowie zur RB der Hessischen Landesbahn von Au nach Siegen.

Am Bahnhof Limburg (Lahn) besteht Anschluss zu Regionalzügen in Richtung Frankfurt, Wiesbaden, Gießen/Fulda, Koblenz und Montabaur/Siershahn.






## Gästezimmer



## 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: Naspä 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:  
Naspä 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