

## Einfamilienhaus in Beilstein

Vermietetes kleines Anwesen mit Scheune



Objekt-Nr.: 46330108-027231  
Baujahr: ca. 1948  
Wohnfläche: ca. 97,26 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 250 m<sup>2</sup>  
Heizung: Öl-Zentralheizung

Zimmer: 6,0  
verfügbar ab: Nach Vereinbarung  
Käuferprovision: 4,76 % inkl. ges. MwSt.  
Kaufpreis: 120.000,00 EUR

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für Schäden, welche auf unrichtigen Angaben beruhen, haften wir nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, es sei denn, es handelt sich um Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** George El-Raheb, Selbstständiger Immobilienberater  
Moritz-Hensoldt-Straße 22, 35576 Wetzlar  
**Telefon:** 06441 9521950  
**Mobil:** 0160 94937215  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/wetzlar>  
**E-Mail:** [george.el-raheb@postbank.de](mailto:george.el-raheb@postbank.de)



Außenansicht hinten



Garten

### **Objektadresse:**

Herborner Straße 3  
35753 Greifenstein, Beilstein

### **Objekt-Beschreibung**

Das vermietete Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Stockwerke und wurde im Jahr 1948 erbaut. Im Jahr 1979 wurde ein Anbau hinzugefügt, der zusätzlichen Wohnraum bietet. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgassen Straße, die für Ihre friedliche und familienfreundliche Atmosphäre sorgt.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 97,26 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine gemütliche Küche und ein Duschbad. Im Jahr 2023 wurden das Duschbad und das Dach des Hauses erneuert.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer. Die Schlafzimmer sind hell und bieten ausreichend Platz für die individuellen Bedürfnisse der Bewohner.

Das Anwesen verfügt über zwei Scheunen, die als Stauraum oder als Werkstatt genutzt werden können. Der kleine Garten bietet Platz für Entspannung im Freien.

Die Lage des Hauses in einer Sackgassen Straße gewährleistet eine ruhige und sichere Umgebung. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe. Die gute Anbindung an die umliegenden Städte macht dieses Haus zu einem idealen Ort für Pendler.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit seinem historischen Charme, dem Anbau, den Scheunen und dem kleinen Garten eine Vielzahl von Möglichkeiten für eine Familie, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Umgebung sucht.

Interesse? Dann vereinbaren Sie einen Bürotermin mit uns bei dem wir die Details besprechen und die erste Besichtigung virtuell durchführen können. Gerne sind wir auch bei der Vermittlung einer passenden Finanzierung behilflich.

### **Ausstattung**

- Zwei Scheunen
- Großzügige Wohnbereiche
- Renovierungen: Bad und Dach wurden 2023 erneuert
- Garten
- Stellplätze

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage in Greifenstein, einem Ortsteil von Beilstein. Greifenstein liegt im Lahn-Dill-Kreis in Hessen und ist von einer malerischen Landschaft umgeben. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und ist ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Die Herborner Straße ist eine Hauptstraße in Greifenstein und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften und Städte. In der Nähe des Hauses finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Greifenstein bietet somit eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Orte. Das Einfamilienhaus in Greifenstein ist ideal für Familien, die eine naturnahe und ruhige Umgebung suchen und dennoch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in der Nähe haben möchten.

## Sonstige Angaben

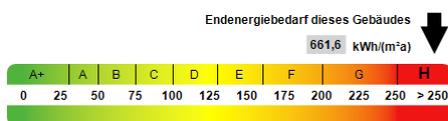
Sie wollen selbst eine Immobilie verkaufen? Wir ermitteln den Wert seriös und marktgerecht und optimieren die Vermittlungschancen Ihrer Immobilie, indem wir eine speziell auf Ihr Objekt abgestimmte Vermarktungsidee erstellen. Wir begleiten Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Vertragsabschluss und stehen Ihnen auch danach noch gerne zur Verfügung. Nutzen Sie unser überregionales Netzwerk und unseren Kundenstamm von über 14 Millionen Postbankkunden für die bestmögliche Vermittlung Ihrer Immobilie! Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Unsere Angaben basieren auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Zu allen Fragen der Finanzierung stehen Ihnen unsere Finanzierungsspezialisten mit Rat und Tat zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

## Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der bedarfsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Öl ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 661,55 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse H



## Zusatzinformationen:

**Jahresnettokaltmiete (Soll):** 10.800 EUR

**Jahresnettokaltmiete (Ist):** 10.800 EUR

**Derzeitige Nutzung:** vermietet

**Stellplatz:** 2

**Garage:** 2

**Erschließung:** voll erschlossen



Eingangsbereich EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Duschbad EG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Kellergeschoss im Haus



Kellerabteil Außen



Dachgeschoss



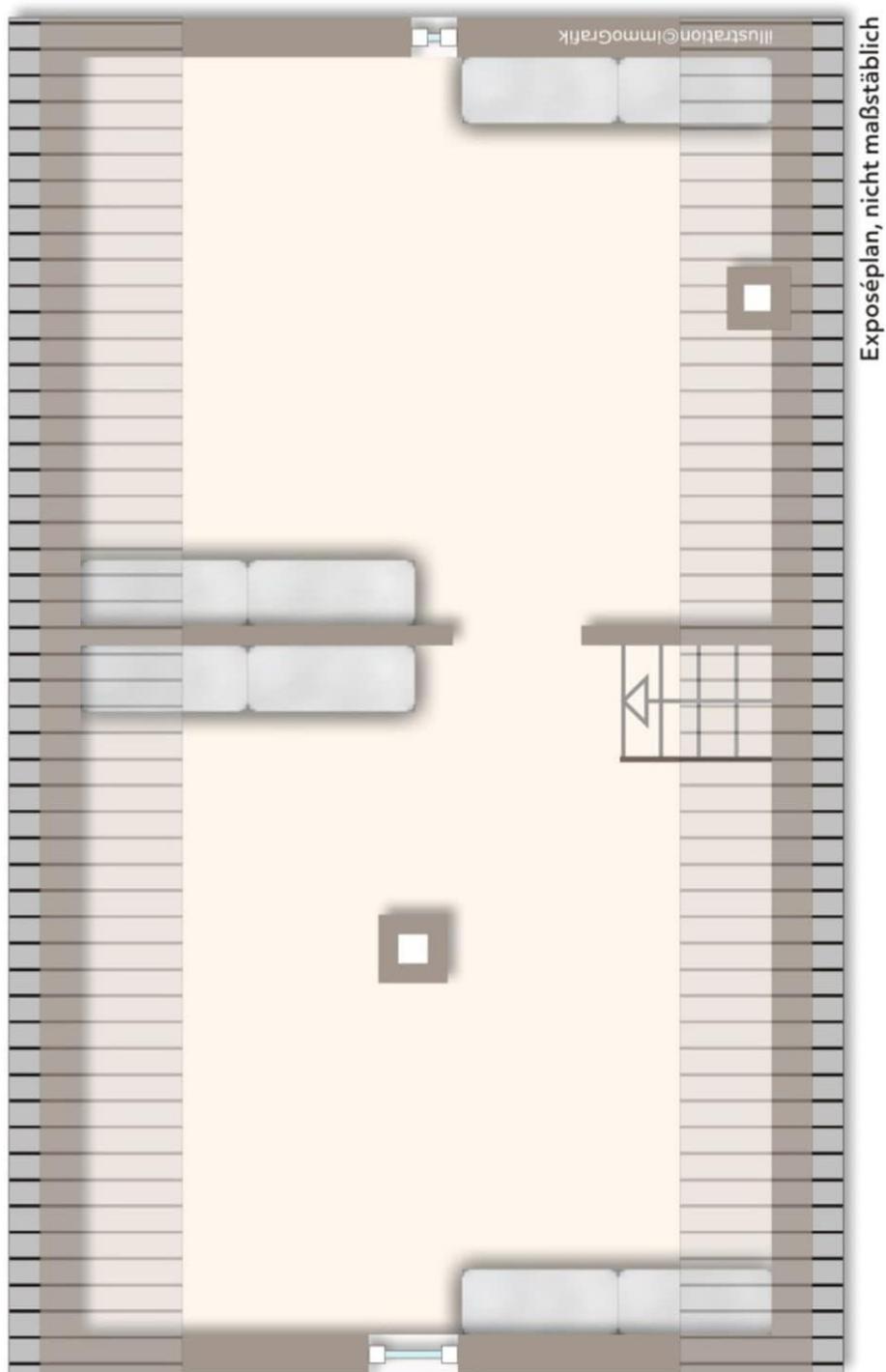
Dachgeschoss



Scheune

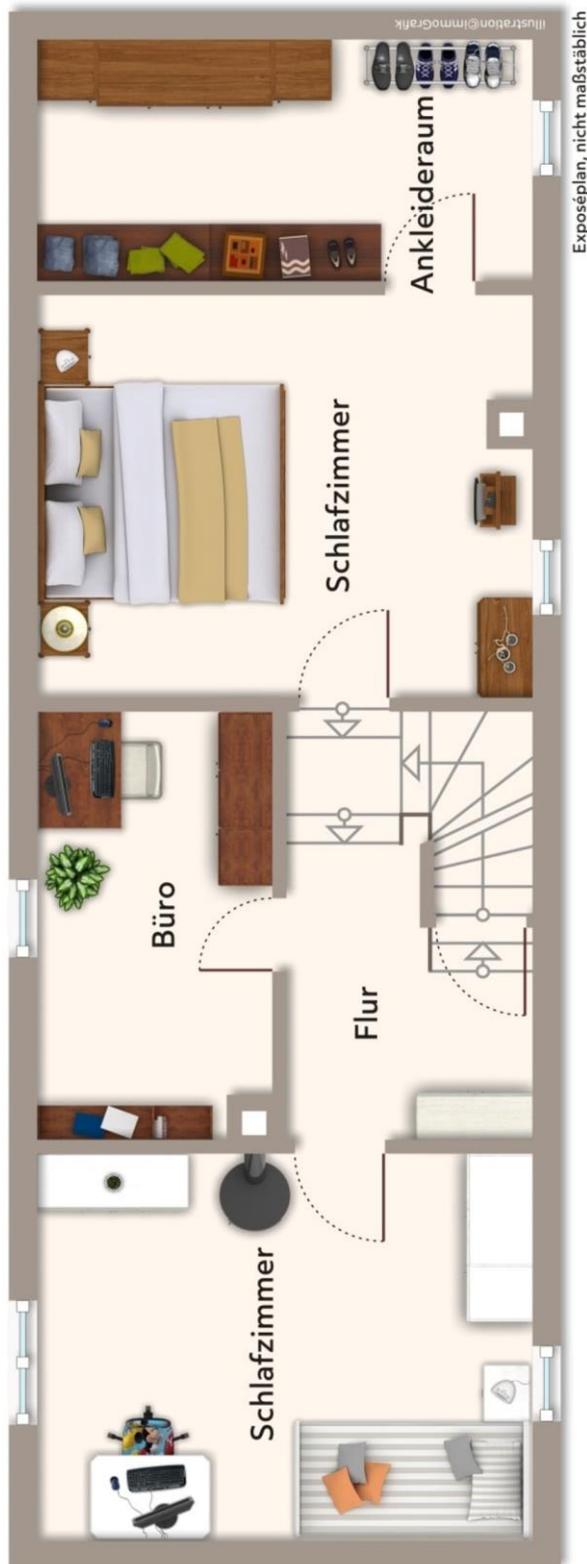


Scheune



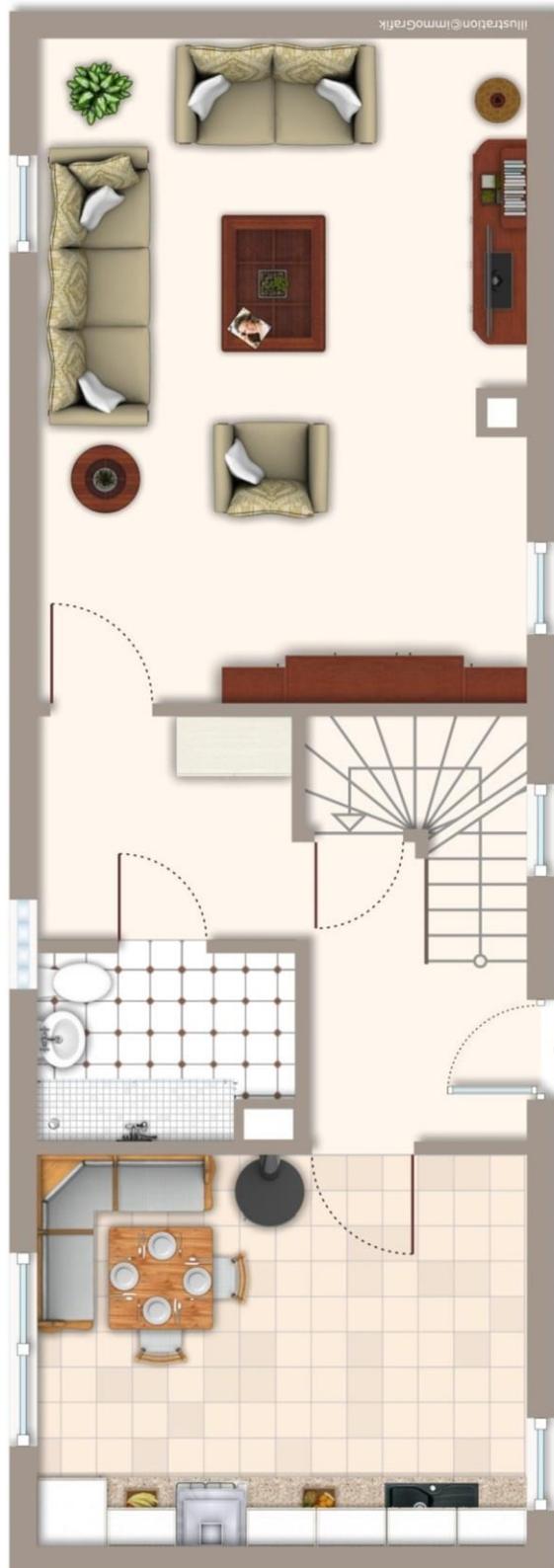
Dachgeschoss

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



Obergeschoss

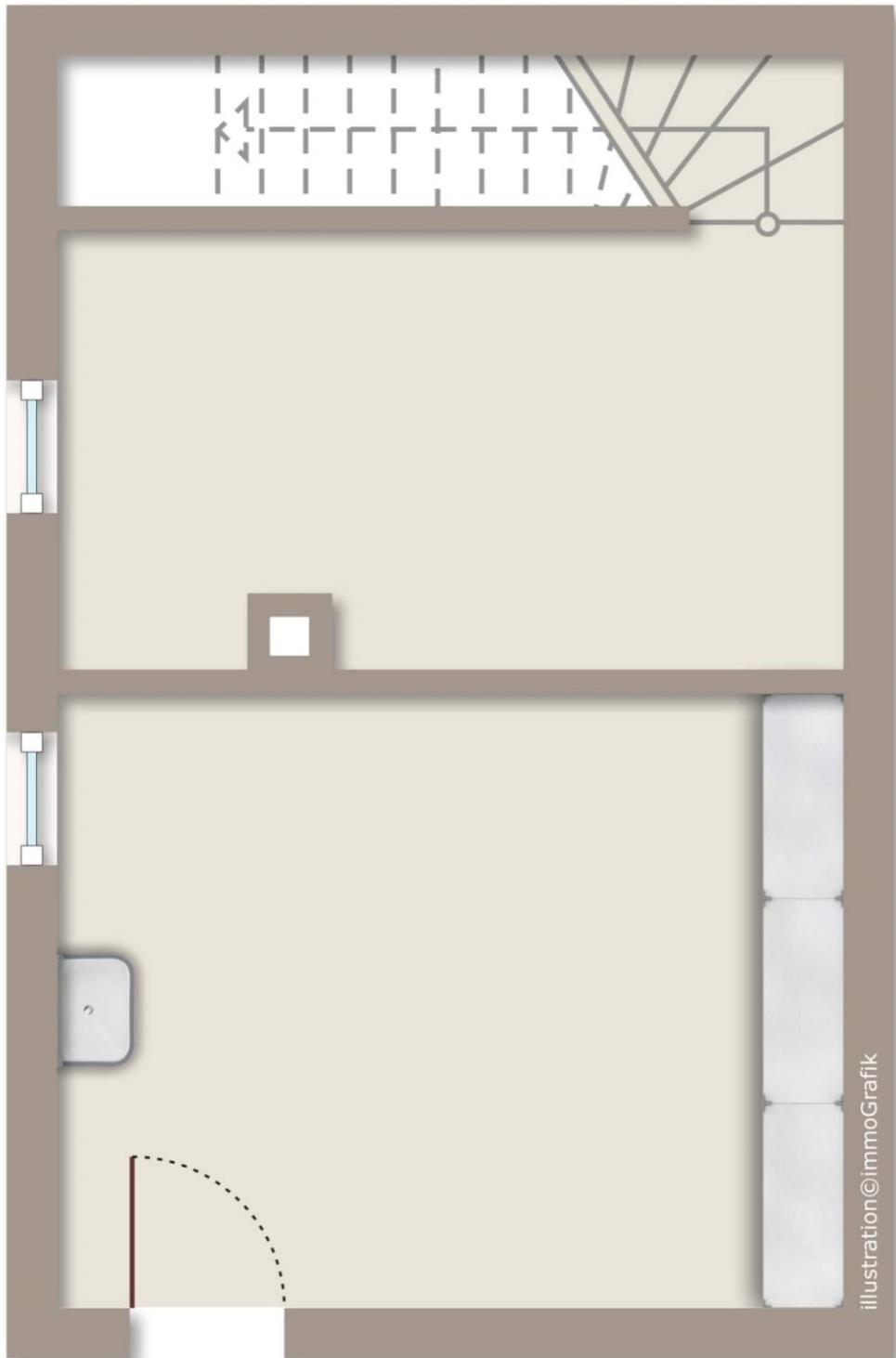
**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Kellergeschoss

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



# Allgemeine Geschäftsbedingungen



1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Die Postbank Immobilien GmbH ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrags einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar.
6. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebots.
7. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 Prozentpunkte zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich der Postbank Immobilien GmbH mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsabschluss vorzulegen. Die Postbank Immobilien GmbH ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Postbank Immobilien GmbH.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Allgemeine Informationspflicht gem. § 36 VSBG: Die Postbank Immobilien GmbH nimmt an außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nicht teil.
12. Erfüllungsort ist Hameln. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Hameln oder Hannover.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** George El-Raheb  
Selbstständiger Immobilienberater  
Moritz-Hensoldt-Straße 22, 35576 Wetzlar  
**Telefon:** 06441 9521950  
**Mobil:** 0160 94937215  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/wetzlar>  
**E-Mail:** [george.el-raheb@postbank.de](mailto:george.el-raheb@postbank.de)

Fassung: 12. November 2020