Brechen / Oberbrechen

Zwei-/Dreifamilienhaus mit vielen Nutzungsoptionen in ruhiger Wohnlage von Brechen.

Objektnummer: 23189016

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.964 m^2

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Auf einen Blick

Objektnummer	23189016
Wohnfläche	ca. 320 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	5 x Freiplatz, 5 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 270 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	01.02.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	100.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Die Immobilie

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Die Immobilie

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Die Immobilie

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Die Immobilie

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Die Immobilie

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Die Immobilie

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Die Immobilie

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Die Immobilie

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Ortsrandlage von Oberbrechen liegt dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 320 m² auf einem Grundstück von ca. 1964 m². Das Haus wurde im Jahr 1981 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Die Immobilie verfügt über insgesamt 11 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Es gibt außerdem 2 Balkone/Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen. Zusätzlich könnte im Untergeschoss der derzeitige Partybereich als ein kleines Appartement umgenutzt werden, z.B. als Wohnmöglichkeit für Teenager oder für die Großeltern. Ein Saunabereich in neuwertigem Zustand mit Duschbereich bietet zusätzliche Entspannung am Feierabend. Das zweischalige Mauerwerk des Hauses ist mit einer Verklinkerung versehen und sorgt für eine solide Bauweise. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2001 modernisiert und besteht aus einer Zentralheizung, teilweise mit Fußbodenheizung. Zusätzlich gibt es eine Festbrennstoffheizung und einen Standspeicher. Eine Photovoltaikanlage und eine thermische Solaranlage tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Das Anwesen verfügt außerdem über drei Zisternen mit Hauswasserwerk und eine Enthärtungsanlage von Grünbeck. Insgesamt stehen vier Starkstromanschlüsse zur Verfügung, sowohl im Keller als auch in der Hausgarage und der freistehenden Doppelgarage. Die Hausgarage bietet Platz für drei Fahrzeuge und ist direkt mit dem Haus verbunden. Die Lage des Hauses ist sehr attraktiv und bietet eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die ruhige Umgebung lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren in der Natur ein.

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Ausstattung und Details

- zweischaliges Mauerwerk mit Verklinkerung
- Gaszentralheizung mit Festbrennstoffzuheizung, Standspeicher
- teilweise Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- thermische Solaranlage
- drei Zisternen mit Hauswasserwerk
- Enthärtungsanlage von Grünbeck
- Wärmemengenzähler
- Starkstromanschlüsse in Keller, Garage Keller und in Garage
- Garage mit 3 Parkplätzen im Haus
- Doppelgarage freistehend

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in ruhiger idyllischer Ortsrandlage von Oberbrechen. Oberbrechen ist ein Ortsteil der Gemeinde Brechen und liegt im Tal des Emsbachs im Goldenen Grund. Durch den Ort verläuft die Bundesstraße 8 und die Main-Lahn-Bahn, am südlichen Rand der länglich nach Osten gestreckten Gemarkung die A3 und die Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main. Der östliche Zipfel der Gemarkung ist größtenteils von Wald bedeckt. Im Westen gibt es nur kleine Waldstücke und ansonsten vor allem landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Gemeinde verfügt über eine Grund- und Hauptschule mit Realschulzweig in Niederbrechen sowie eine weitere Grundschule in Oberbrechen. Weiterführende Schulen gibt es im nahen Limburg. Die Entfernung des Hauses nach Limburg beträgt ca. 10 Minuten, nach Wiesbaden ca. 35 Minuten und nach Frankfurt am Main ca. 45 Minuten. Oberbrechen hat einen Bahnhof, der eine direkte Verbindung nach Frankfurt/Main bietet. Der ICE Bahnhof Limburg Süd ist nur 10 Minuten entfernt. Von dort ist man in 20 Minuten am Flughafen Frankfurt.

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 100.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

Grabenstraße 46 Limburg
E-Mail: limburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com