

Waldsolms – Brandoberndorf

Traum im Grünen mit viel Platz, tollem Blick, Wintergarten, Balkon, Garage und schönem Garten

Property ID: 23141047d



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 644 m²

Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

At a glance

Property ID	23141047d
Living Space	ca. 233 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1958
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	415.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 135 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	07.12.2030
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	156.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

The property



Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

The property



Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

The property



Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

The property



Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

The property



Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

The property



Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

The property



Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

The property



Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

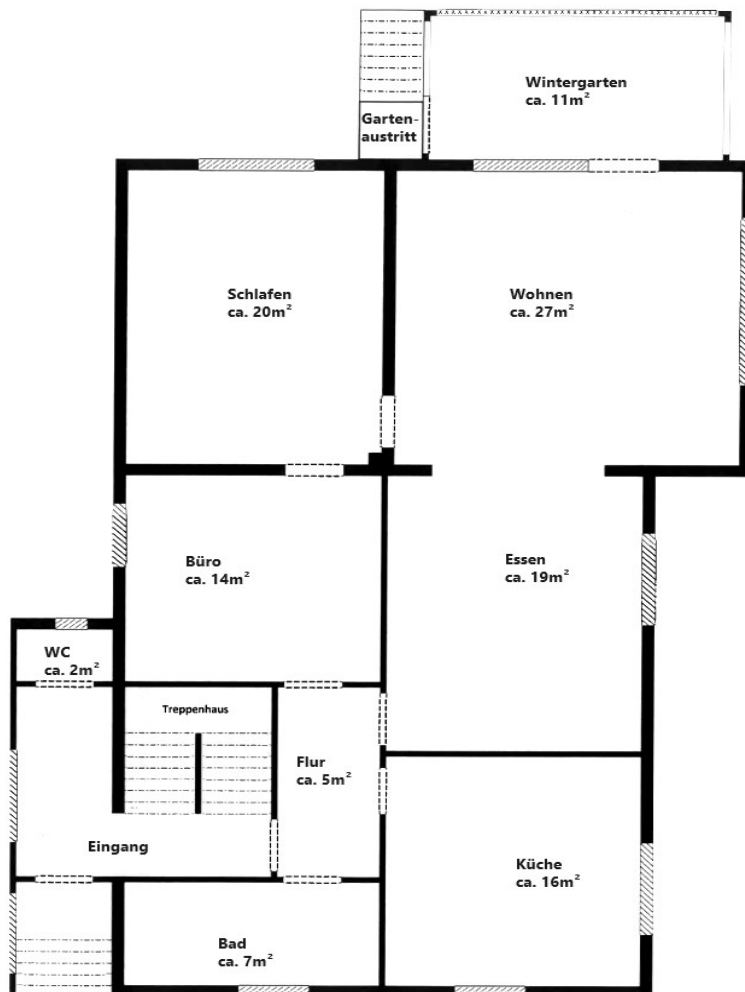
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

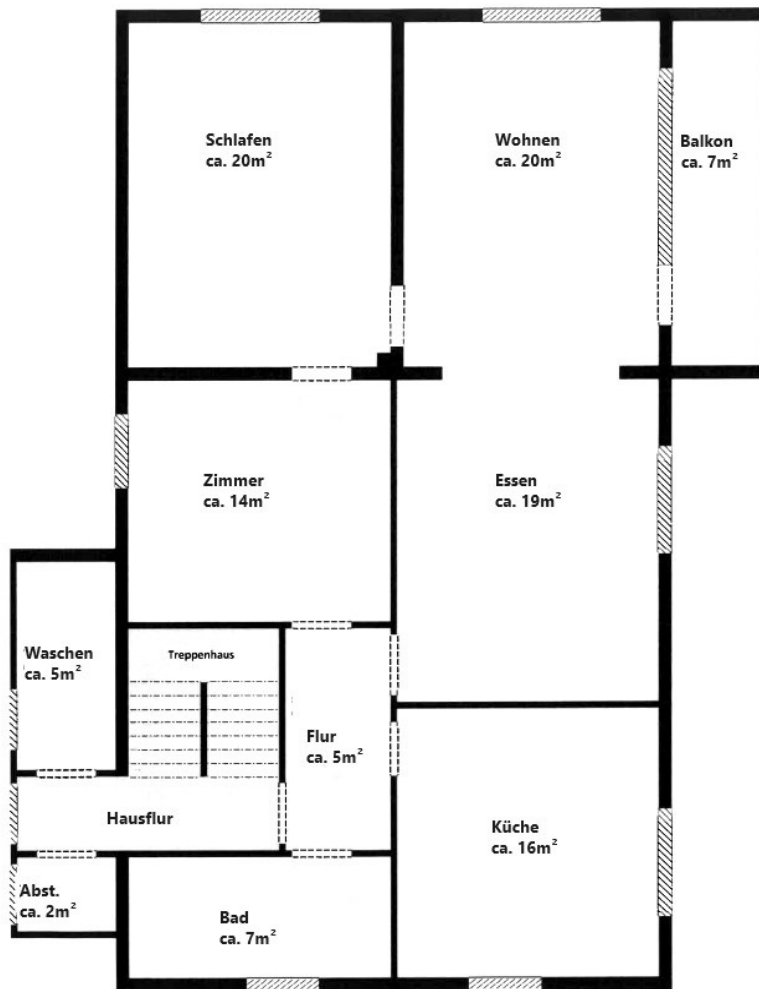
T.: 0800 - 333 33 09

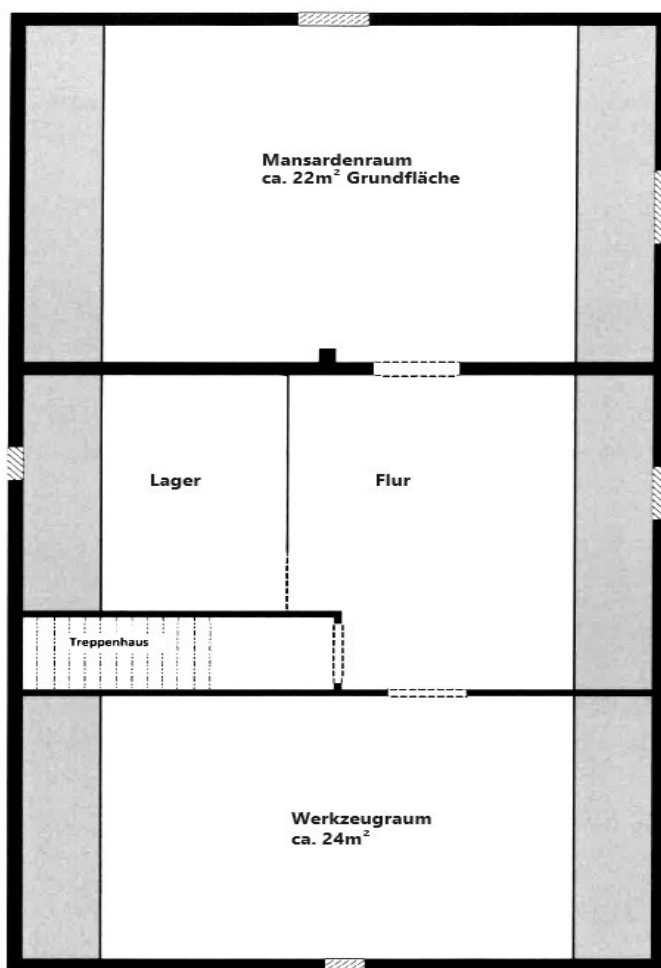
www.von-poll.com

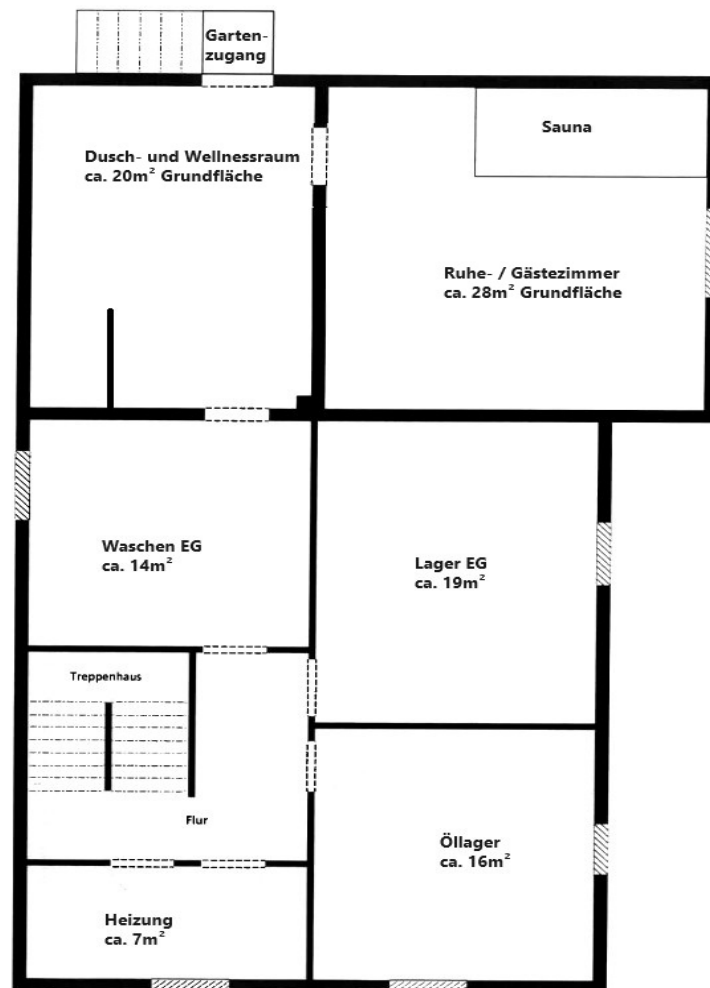
Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

A first impression

Brandoberndorf, ein ansprechender Ortsteil von Waldsolms, bietet eine gelungene Mischung aus fußläufig erreichbarer Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten und hohem Freizeitwert. So sind es nur 1km bis zum örtlichen Golfplatz und knapp 2km bis zum Schwimmbad. Darüber hinaus bietet die umliegende Taunuslandschaft viele Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und um die Natur zu genießen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig - als geräumiges Zweifamilienhaus zum komfortablen Wohnen mit mehreren Kindern, als Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Selbstbezug und Teilvermietung ermöglichen übrigens attraktive Finanzierungsmöglichkeiten! Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss bietet das massiv gebaute Haus zahlreiche Räume, die sich als eine Einheit nutzen lassen oder im Erdgeschoss als eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und im Obergeschoss als 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nutzen lassen. Die Wohnung im Erdgeschoss wird zum 30.04.2024 frei. Der Wintergarten im Erdgeschoss ist beheizbar und mit Markise ausgestattet und bietet Zugang zum gepflegten Garten. Vom Balkon im Obergeschoss genießen Sie einen tollen Blick über die idyllische Taunuslandschaft. Die Annehmlichkeiten setzen sich im Kellergeschoss mit einem Wellnessbereich und einer Sauna fort. Ergänzend dazu bietet das Haus viel Stauraum sowohl im Dach- als auch im Kellergeschoss. Eine Garage mit elektrischem Rolltor, zusätzlichem Stauraum und einer Grube und zwei weiteren, hintereinander angeordneten, Stellplätzen runden das Angebot ab. Es ist die perfekte Immobilie für alle, die sich viel Platz in einem schönen Haus im Grünen wünschen und dennoch auf eine gute Verkehrsanbindung nicht verzichten möchten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Details of amenities

- 3-fach verglaste Fenster
- Einbauküche im Erdgeschoss
- beheizter Wintergarten mit Markise und Zugang zum Garten im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss mit herrlichem Weitblick
- Parkett und Laminatböden in den Wohnräumen im Erdgeschoss
- abschließbare Fenster im Erdgeschoss
- im Obergeschoss elektrische Rollläden und weitestgehend im Erdgeschoss
- Sauna und Wellnessbereich mit separatem Zugang zum Garten (flexibel nutzbarer Raum, z.B. als auch Gästezimmer) im Kellergeschoss
- viel Stauraum im Kellergeschoss und im Dachgeschoss
- Garage mit elektrischem Rolltor, weiterem Stauraum und Grube

Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

All about the location

Die Gemeinde Waldsolms ist nicht zuletzt aufgrund der herrlichen Golfanlage über die Grenzen hinaus bekannt. Die idyllische Lage im südlichen Lahn-Dill-Kreis am Rande des Naturparks Hochtaunus sucht ihresgleichen. Waldsolms grenzt an die Gemeinden Butzbach, Langgöns, Grävenwiesbach, Braunfels und Schöffengrund und bietet eine schnelle Anbindung auf die A5 und A45. Die umliegenden Arbeitszentren sind in deutlich weniger als einer Fahrstunde mit dem Auto erreichbar - Giessen (22 km), Wetzlar (20km), Bad Homburg (25km) und Frankfurt am Main (45km). Die Taunusbahn fährt von Brandoberndorf direkt nach Frankfurt am Main. Da die S-Bahn-Linie 5 in den nächsten Jahren nach Usingen verlängert wird, erhöht dies auch die Qualität der Verkehrsinfrastruktur für Waldsolms. Einkaufsmöglichkeiten wie diverse Supermärkte/Discounter, Bäcker, Metzger, Post, Bank, Tankstelle sowie gastronomische Angebote befinden sich im Ort. Kindergarten und Grundschule sind ebenso vorhanden. In den Nachbargemeinden Wetzlar, Usingen und Braunfels befinden sich weitere schulische Angebote.

Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 156.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 High Taunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com