

Waldsolms – Brandoberndorf

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

Número da propriedade: 23141047d



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 415.000 EUR • ÁREA: ca. 233 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 644 m²

Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Numa vista geral

Número da propriedade	23141047d
Área	ca. 233 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1958
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	415.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 135 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	OEL
Certificado Energético válido até	07.12.2030
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	156.20 kWh/m²a
Classificação energética	E

Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

O imóvel



Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

O imóvel



Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

O imóvel



Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

O imóvel



Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

O imóvel



Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

O imóvel



Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

O imóvel



Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

O imóvel



Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

O imóvel

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.

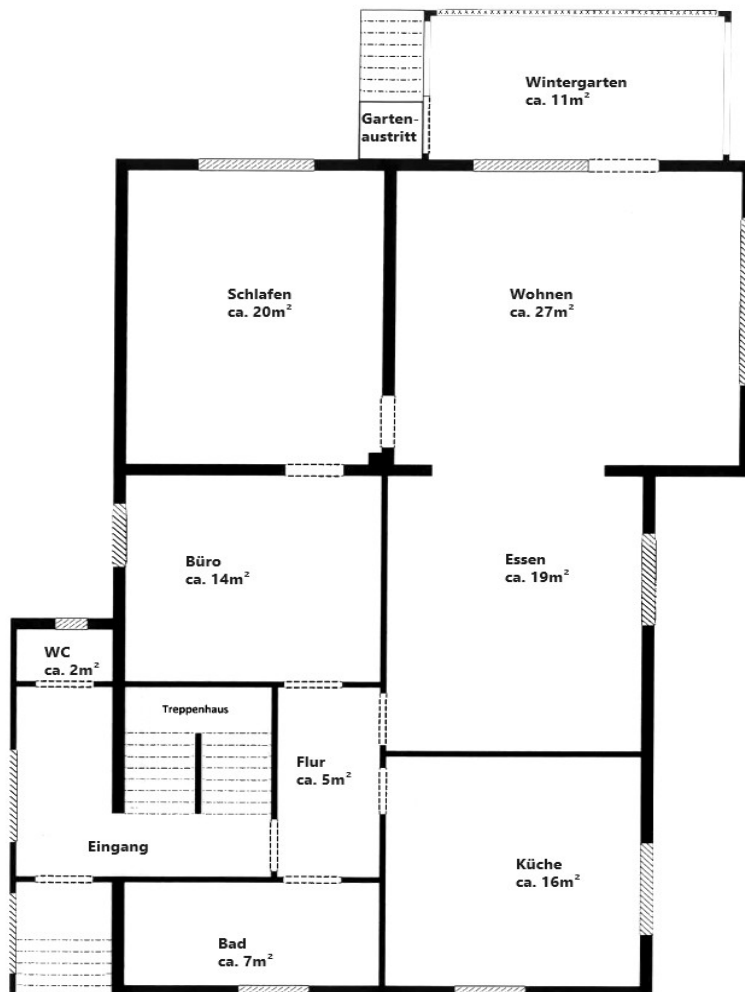
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

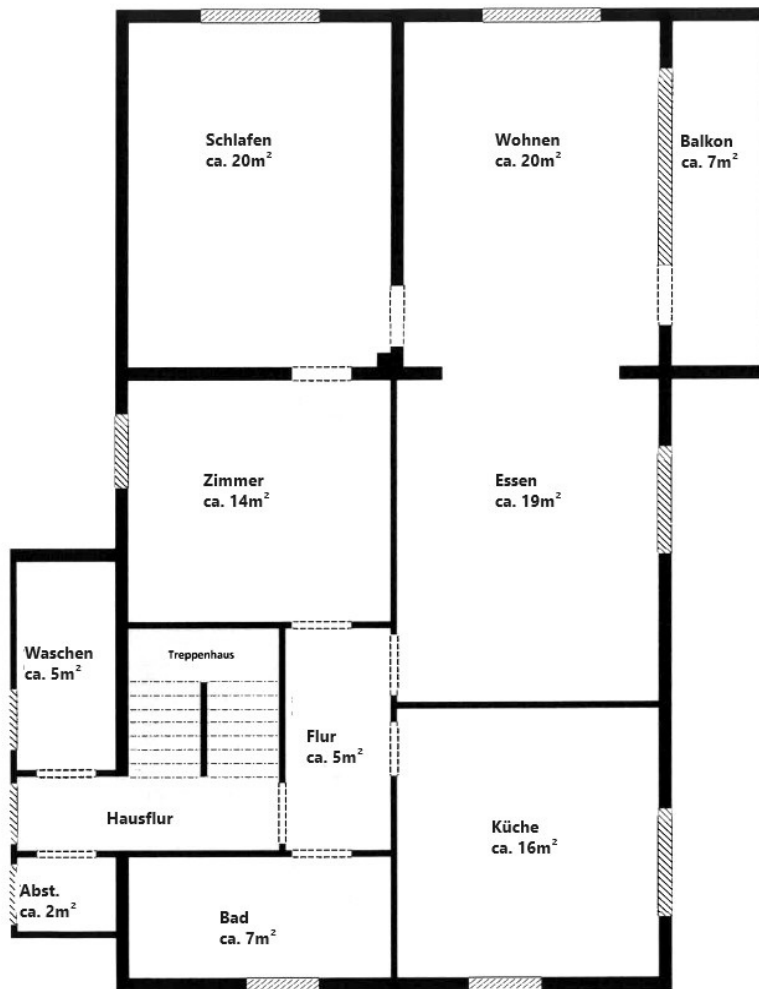
T.: 0800 - 333 33 09

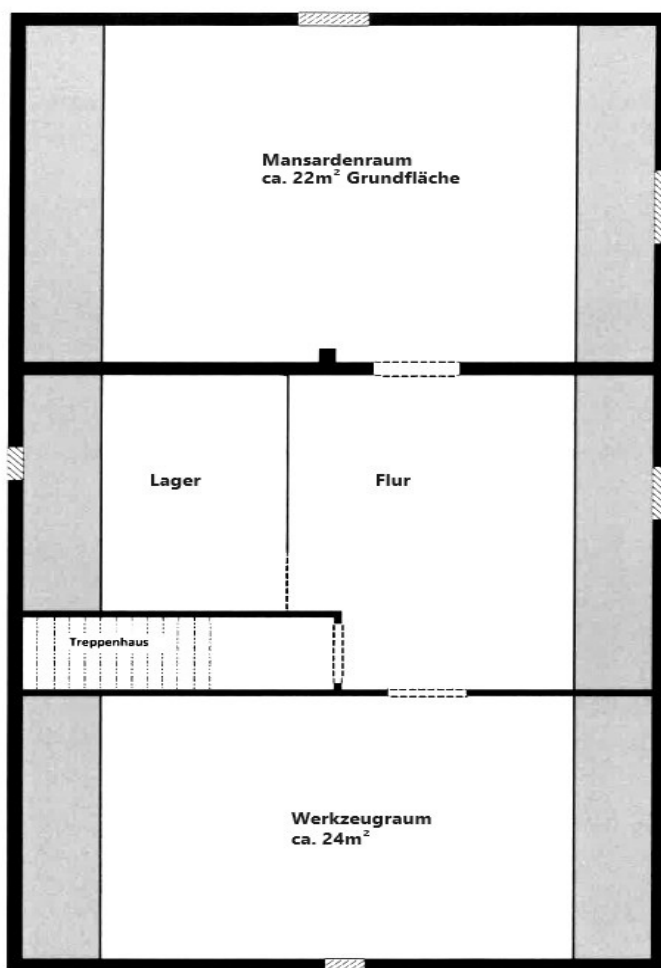
www.von-poll.com

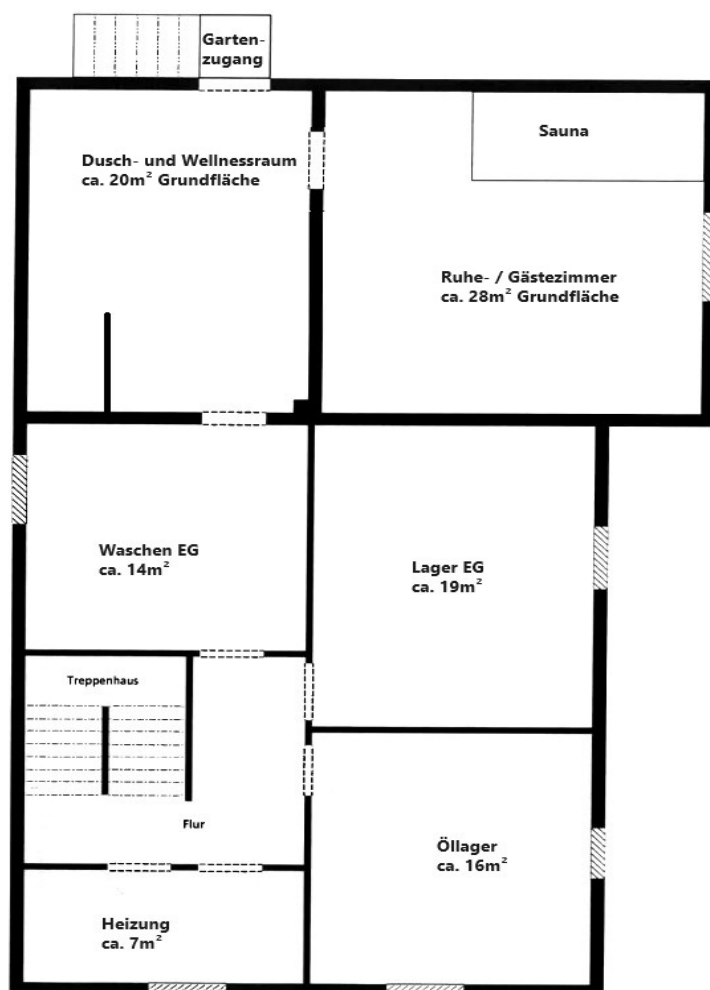
Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Outras informações

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 Handelsregistorauszugs, 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.

Número da propriedade: 23141047d - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com