

Brechen

# Traumhaftes Grundstück in Brechen.

Objektnummer: 24189051



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 320.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.028 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24189051 - 65611 Brechen

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

Objektnummer: 24189051 - 65611 Brechen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189051	Kaufpreis	320.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	5,95% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24189051 - 65611 Brechen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189051 - 65611 Brechen

## Ein erster Eindruck

Traumhaftes Grundstück in einem hochwertigen Wohnumfeld und mit einer wunderschönen Aussicht. Das Grundstück mit über 1.000 qm in Hanglage bietet Ihnen die perfekte Ausgangslage für Ihr Traumhaus mit Ausblick. Mit Zugang zu einer ruhigen, kaum befahrenen Straße auf der einen Seite und einem offenen, weiten Blick zur anderen Seite kreieren Sie sich auf der voll erschlossenen Fläche Ihr idyllisches Zuhause. Umgeben von Ruhe und Natur, ist man mit dem Auto, dem Fahrrad und dem Zug ideal vernetzt. Es ist eines der letzten unbebauten Grundstücke dieser Größe in der Gegend.

Objektnummer: 24189051 - 65611 Brechen

## Ausstattung und Details

Bebauungsplan liegt vor

GRZ 0,4

GFZ 0,8

offene Bauweise

2 Vollgeschosse

Dachneigung bis 30 Grad

WA (allg. Wohngebiet)

Objektnummer: 24189051 - 65611 Brechen

## Alles zum Standort

Idyllisch gelegen und doch gut verbunden. Der Landkreis Limburg-Weilburg gehört zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, in dem man von dem Grundstück aus gut vernetzt ist. Der ICE-Bahnhof Limburg Süd liegt an der ICE-Strecke Köln-Frankfurt und ist nur wenige Autominuten entfernt. Von den Zügen ist jedoch nichts zu hören – die Entfernung ist ideal. Verbindungen zum FRA Flughafen 19 Minuten, Köln Hbf 52 Minuten, Frankfurt Hbf 34 Minuten. Freizeitaktivitäten wie Reitsport, Wandern, Golf, Tennis, Sportvereine und vieles mehr findet man zahlreich in unmittelbarer Umgebung. Die malerische Lage in einem seines fruchtbaren Bodens wegen "Goldener Grund" genannten Gebiets zwischen Taunus und Westerwald macht Brechen äußerst lebenswert. Eine sehr gute Infrastruktur und nahezu perfekte Verkehrsanbindungen ins Rhein-Main Gebiet und den Großraum Köln sorgen dafür, dass sich auch das Berufsleben bestens mit einem Wohnsitz in Brechen verbinden lässt. Werschau ist der kleinste von drei Ortsteilen der Gemeinde Brechen. Werschau hat einen Kindergarten, Grundschule sowie weiterführenden Schulen befinden sich im nahegelegenen Ortsteil Niederbrechen bzw. in Dauborn (beides über Busverbindungen erreichbar). In Niederbrechen befinden sich neben einer Apotheke, Ärzten, Lebensmitteleinzelhändlern (Rewe / Netto) auch ein Regionalbahnhof mit Verbindungen nach Limburg bzw. Frankfurt/Main.

Objektnummer: 24189051 - 65611 Brechen

## Sonstige Angaben

**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: 24189051 - 65611 Brechen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)