

**Braunfels**

# Gemütlicher Bungalow idyllisch am Waldrand von Braunfels mit EBK, Wintergarten und Doppelcarport

*Número de propiedad: 23141034*



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

PRECIO DE COMPRA: 229.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 595 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## De un vistazo

Número de propiedad	23141034	Precio de compra	229.000 EUR
Superficie habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	3	Método de construcción	Componentes prefabricados
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 51 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	2006		
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	G
Certificado energético válido hasta	14.09.2033	Demanda de energía final	233.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## La propiedad



Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## La propiedad



Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## La propiedad



Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## La propiedad





Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## La propiedad



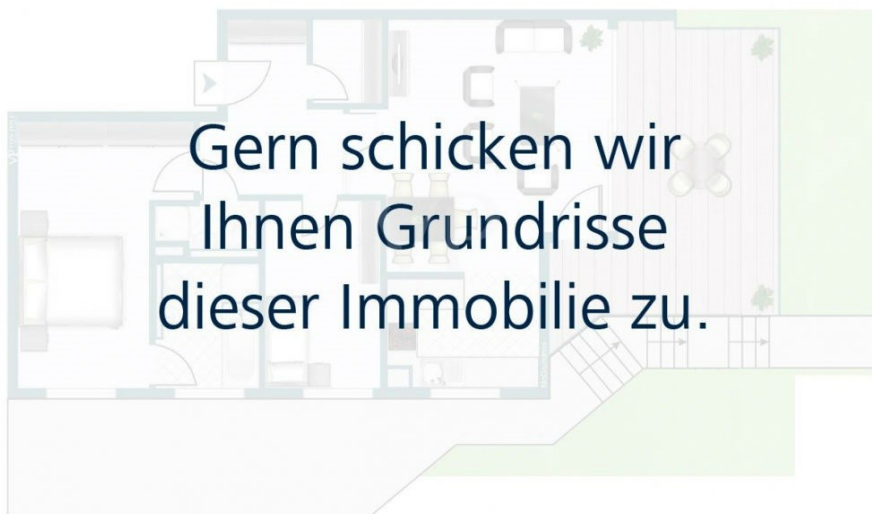
Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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

Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

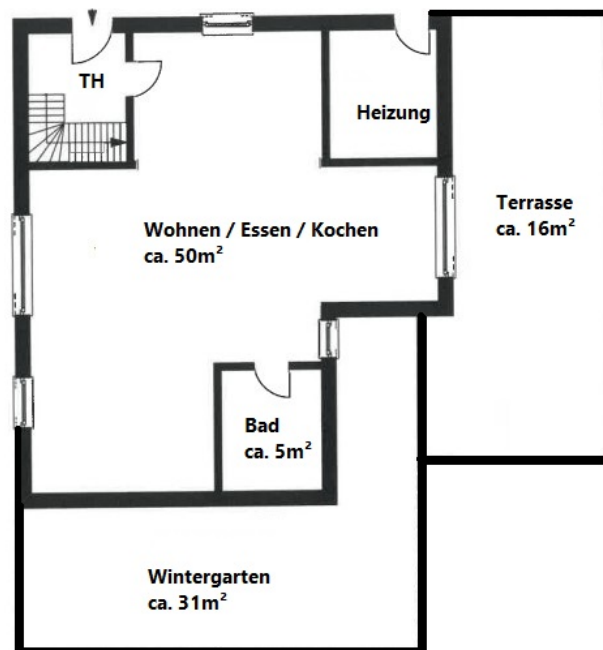
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

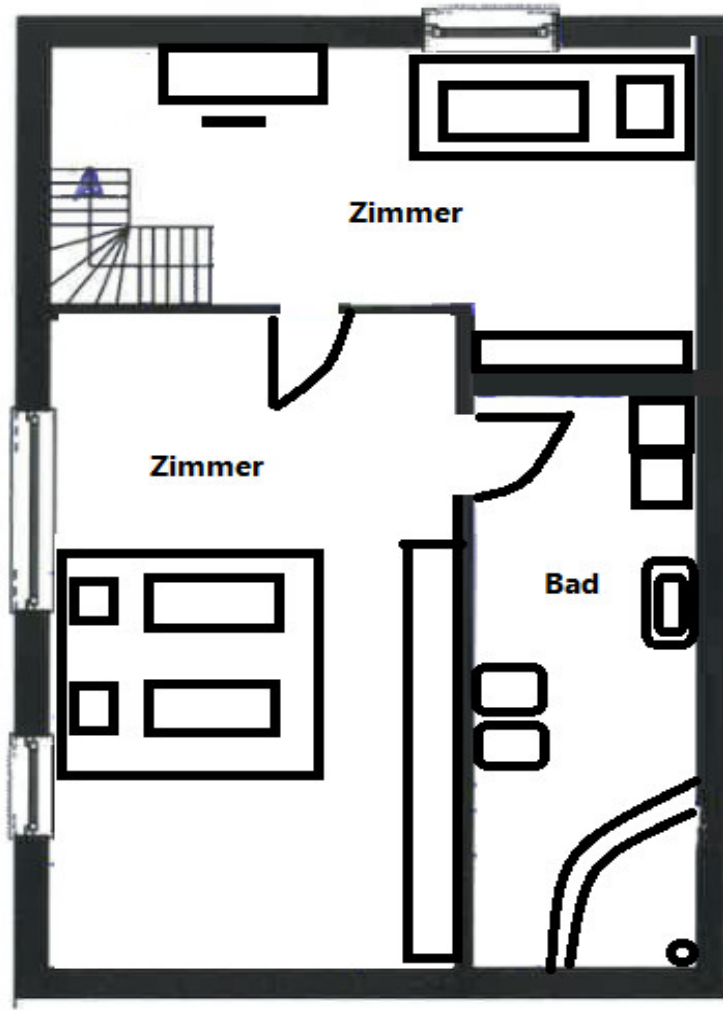
T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels**

## Una primera impresión

Dieser gepflegte Bungalow in idyllischer Lage am Waldrand von Braunfels ist ideal geeignet für die kleine Familie, Paare oder als Wochenenddomizil für alle Ruhe Suchenden und Tierliebhaber. Der Bungalow befindet sich auf einem schön geschnittenen Gartengrundstück und wurde durch die Eigentümer fortlaufend gepflegt und instand gehalten. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. Das Grundstück ist von einer Umzäunung umgeben, sodass eine gewisse Privatsphäre gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnfläche im Erdgeschoss mit ca. 102 m<sup>2</sup> bietet einen ansprechenden und gemütlichen Wohn- Essbereich mit Kamin und offener Küche und einen Wintergarten, durch den sich der Wohnbereich nach außen erweitert. Von hier genießen Sie einen wunderbaren Blick direkt ins Grüne. Darüber hinaus gibt es im Souterrain zwei Schlafzimmer und ein modernes Bad, die jedoch nicht in der Wohnfläche enthalten sind. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und wurde 2005 zuletzt modernisiert. Die Ausstattungsqualität kann als normal bezeichnet werden. Es ist bezugsfertig und bietet seinen neuen Besitzern ein solides und praktisches Zuhause oder kann dementsprechend auch optimal als Wochenend- sowie Freizeitdomizil genutzt werden. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet eine perfekte Kombination aus praktischer Nutzbarkeit und einem angenehmen Wohngefühl. Die Helligkeit und Freundlichkeit des Hauses wird durch die vielen Fenster und die durchdachte Anordnung der Räume noch unterstrichen. Das Haus ist von einem gepflegten Garten umgeben, der genügend Platz zum Spielen und Entspannen bietet. Ein Highlight des Gartens ist die große, überdachte Terrasse, die zum entspannten Verweilen einlädt. Hier kann man gemütlich grillen oder einfach nur die Natur genießen. Ein Doppelcarport mit Platz für Ihre Fahrzeuge rundet das Angebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels**

## Todo sobre la ubicación

Die perfekte Lage für Singles, Paare , kleine Familie oder auch als Ferienimmobilie: Naturerlebnisse fangen in direkter Laufnähe an. Kuschelich in kleiner Gasse gelegen. In diesem Teil von Braunfels kennt man seine Nachbarn. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind direkt hier in Braunfels oder im nahegelegenen Weilburg oder Wetzlar zu finden. Braunfels als staatlich anerkannter Luftkurort im Norden des Taunus, nahe gelegen am reizvollen Lahntal wo man herrlich Kanu fahren kann, ist der ideale Urlaubsort für Naturfreunde und Aktivurlauber. Ein dichtes Wanderwegenetz, tolle Fahrradwege und auch der Golfplatz bieten phantastische Outdoor Sportmöglichkeiten. Das sagenhafte Schloss Braunfels ist märchenhaft: Von der Spitze eines Basaltkegels aus grüßt Schloss Braunfels mit seiner zinnenreichen Silhouette seine Besucher schon von weitem. Braunfels mit seinem historischen Stadtkern fand 1246 als "Castellum Bruninfels" erstmals Erwähnung. Die malerische Altstadt und der historische Marktplatz mit den reich verzierten Fachwerkhäusern laden zum Verweilen ein. Auf dem Marktplatz lässt sich ein breites Angebot an Spitzengastronomen finden. Auch Eisliebhaber kommen hier auf ihre Kosten und ein paar Meter weiter ist ein preisgekrönter Konditor zu finden. Der herrliche Stadtpark bietet neben einem großen Spielplatz auch Orte der Entspannung und Entdeckungen für Botaniker.

Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 233.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



Número de propiedad: 23141034 - 35619 Braunfels

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Carola Öhl

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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