Waldsolms – Brandoberndorf

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

??????? ????????: 23141047e

www.von-poll.com

???? ??????: 399.000 EUR • ?????????: ca. 233 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 644 m²

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ??? ?????

??????? ????????	23141047e
?????????	ca. 233 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1958
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	399.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 135 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	????	?????? ?????? ?????????	156.20 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	07.12.2030	????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????	????		

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ???????

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ???????

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ???????

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ???????

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ???????

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ???????

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ???????

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ???????

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

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

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

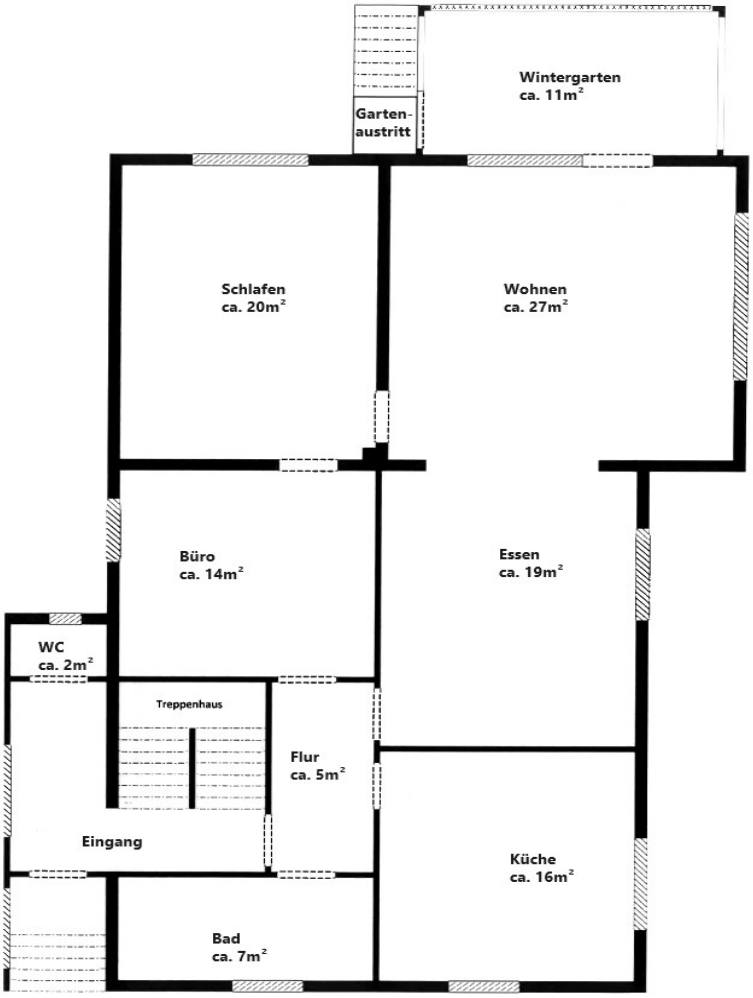
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

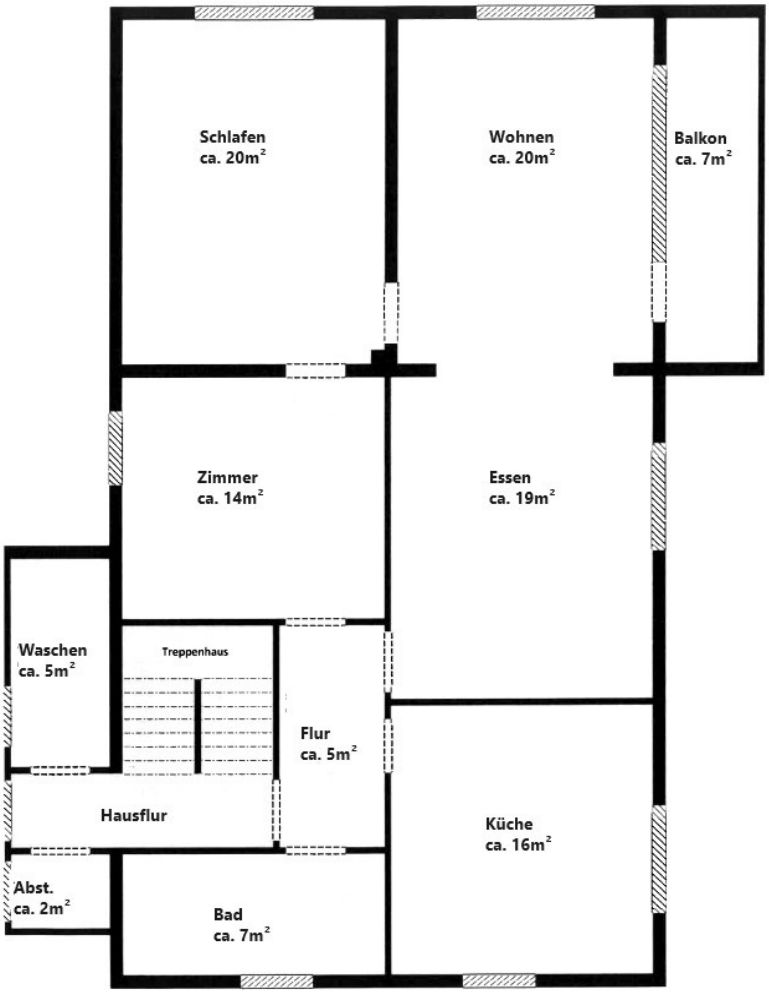
T.: 0800 - 333 33 09

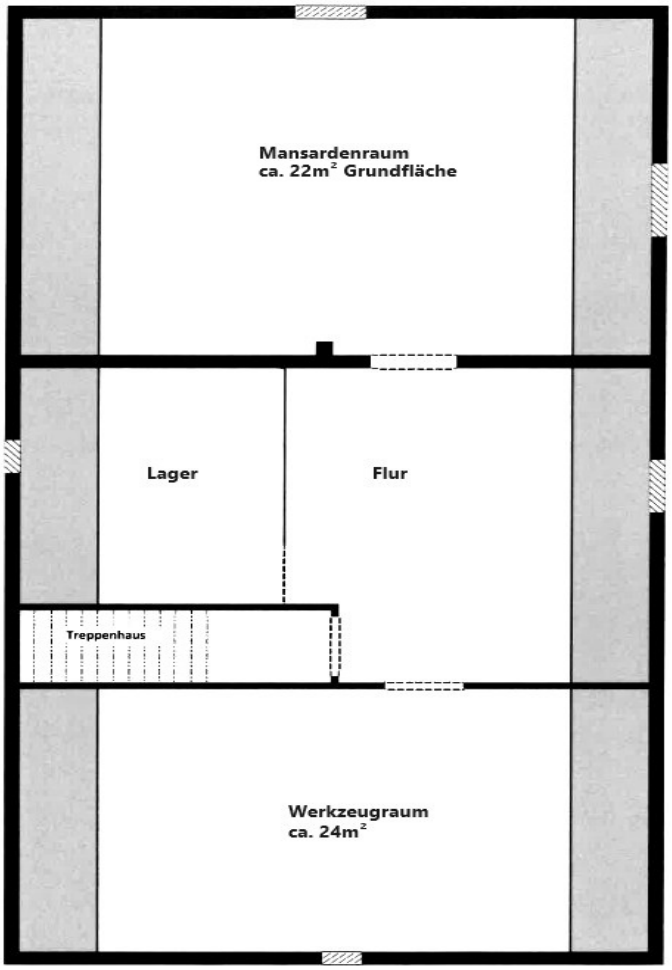
www.von-poll.com

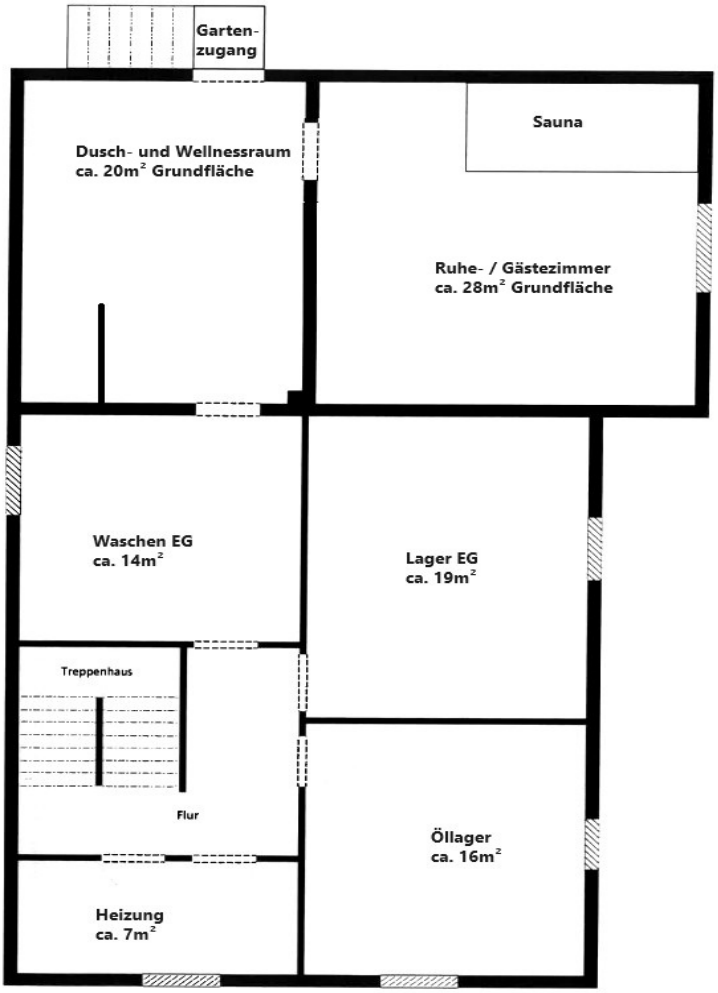
??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

??????




Schlafen
ca. 20m²
Wohnen
ca. 20m²
Balkon
ca. 7m²
Zimmer
ca. 14m²
Essen
ca. 19m²
Waschen
ca. 5m²
Treppenhaus
Flur
ca. 5m²
Hausflur
Küche
ca. 16m²
Abst.
ca. 2m²
Bad
ca. 7m²


Mansardenraum
ca. 22m² Grundfläche
Lager
Flur
Treppenhaus
Werkzeugraum
ca. 24m²


Garten-
zugang
Dusch- und Wellnessraum
ca. 20m² Grundfläche
Sauna
Ruhe- / Gästezimmer
ca. 28m² Grundfläche
Waschen EG
ca. 14m²
Lager EG
ca. 19m²
Treppenhaus
Flur
Öllager
ca. 16m²
Heizung
ca. 7m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

??? ????? ????????

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, Rad fahren 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.

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

??? ??? ??? ?????????

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, Tankestelle 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.

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Carola Öhl

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com