

Braunfels

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

CODICE OGGETTO: 23141034



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

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 595 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23141034
Superficie netta	ca. 102 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	G
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.09.2033	Consumo energetico	233.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

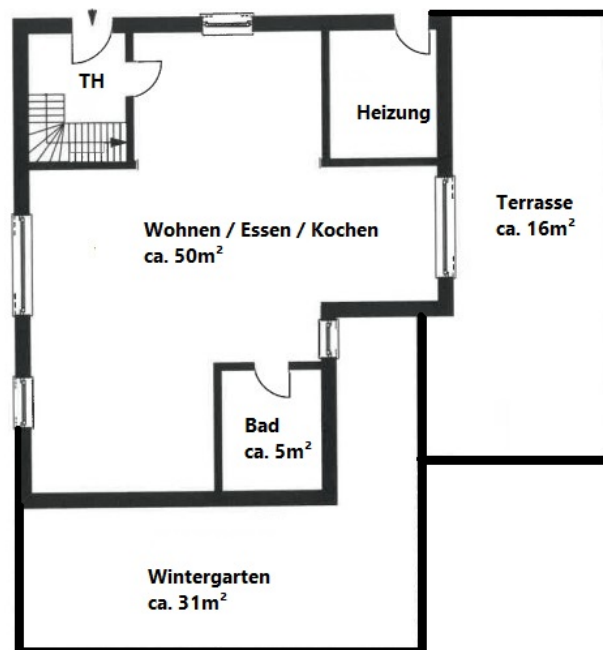
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

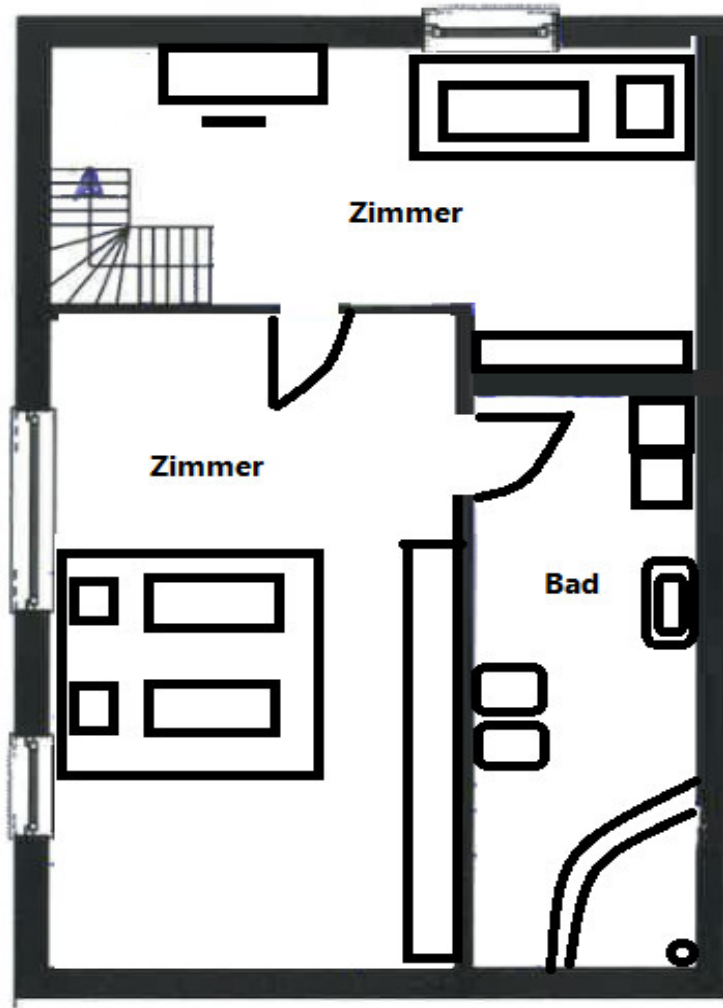
T.: 0800 - 333 33 09

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

CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels**

## Tutto sulla posizione

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 begrüßt 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.

**CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 23141034 - 35619 Braunfels**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)