

Waldsolms – Brandoberndorf

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

**CODICE OGGETTO: 23141047e**



**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 644 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

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

CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23141047e
Superficie netta	ca. 233 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 135 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	156.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.12.2030	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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

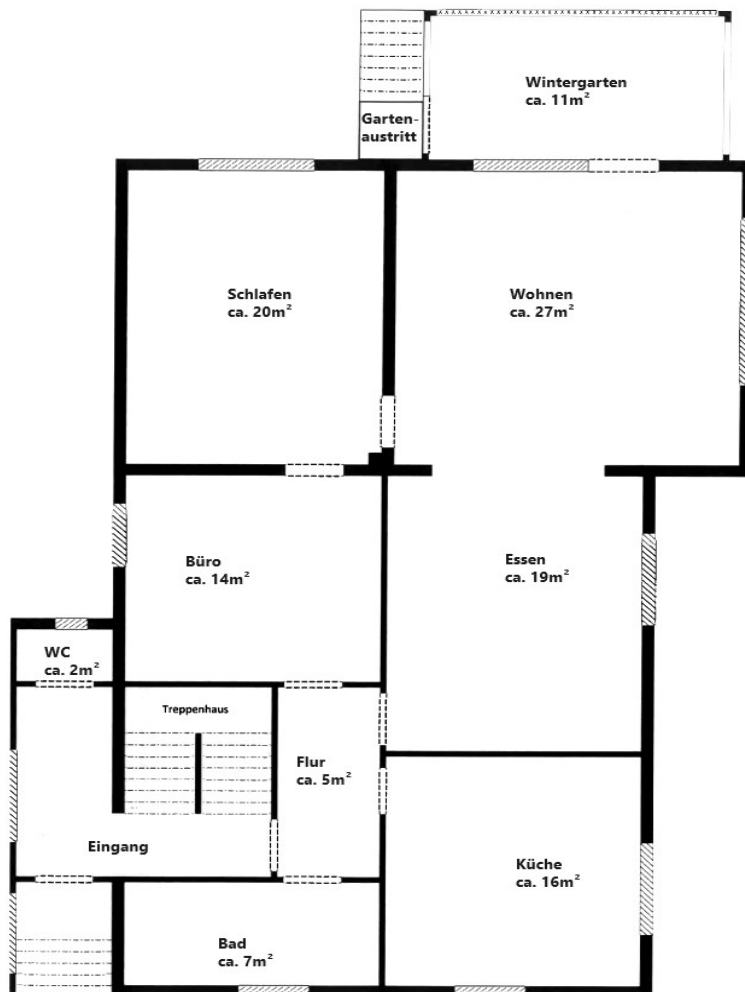
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

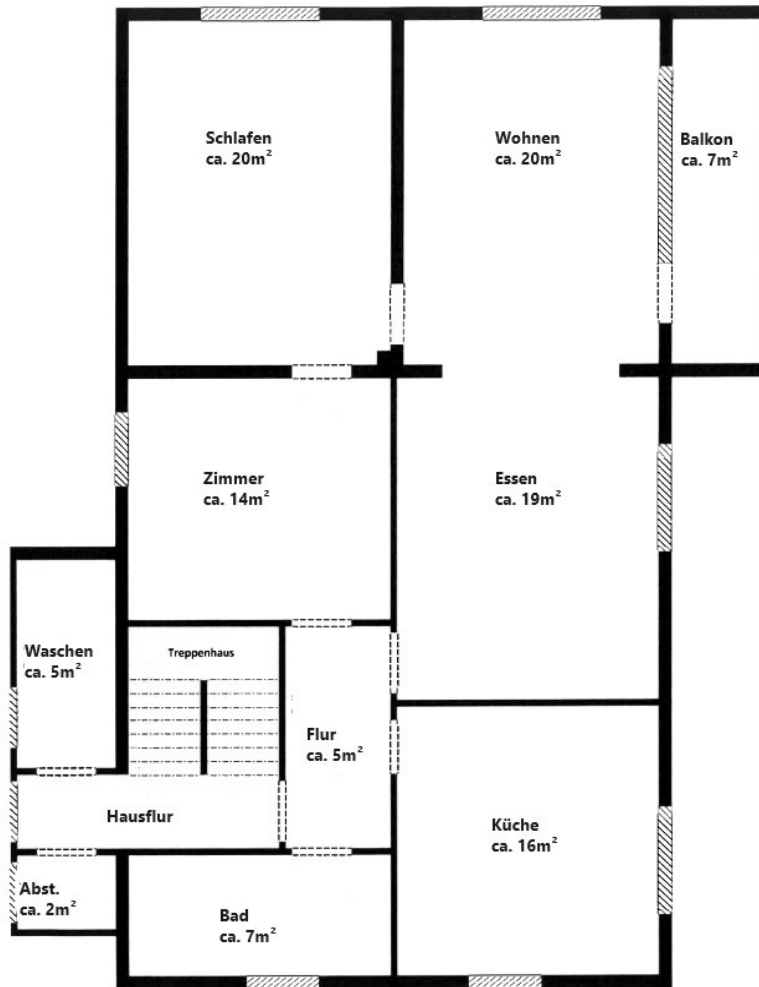
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

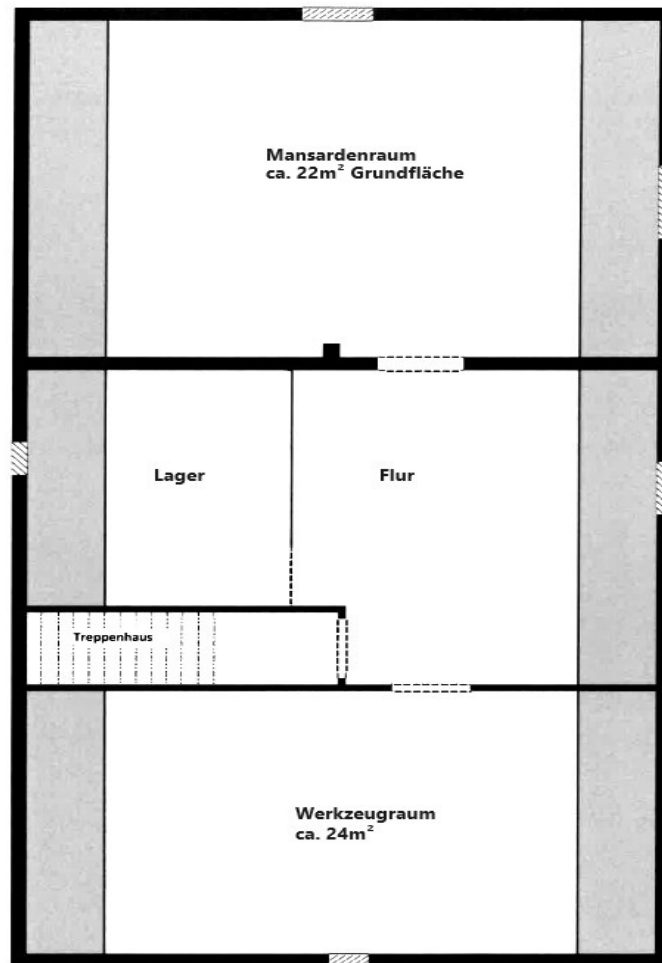
CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

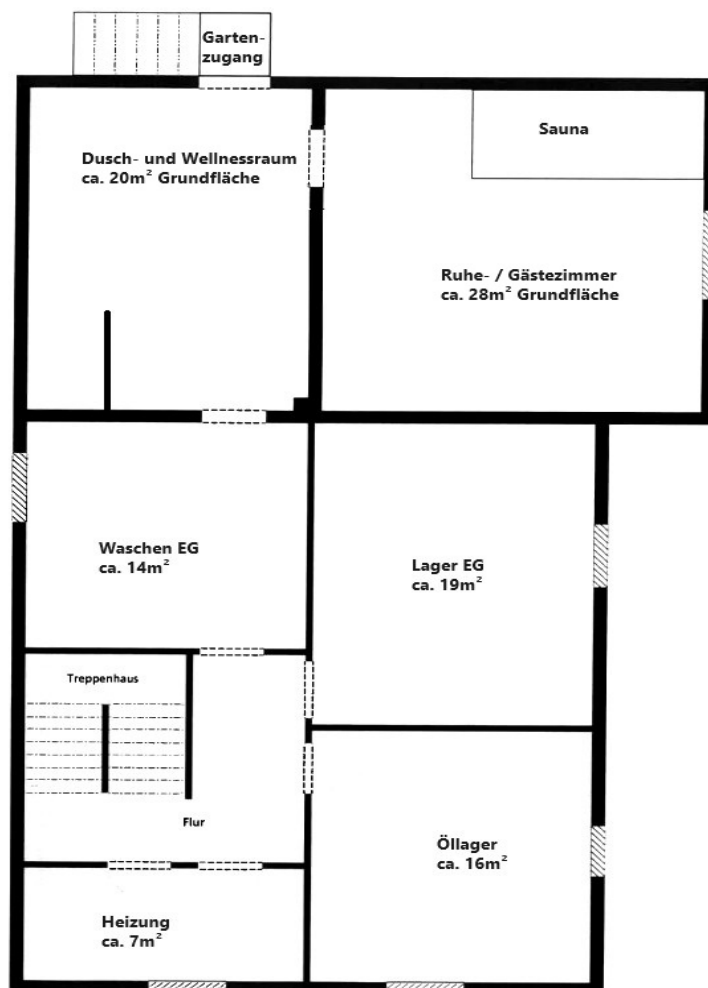
## Planimetrie











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: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf**

## Una prima impressione

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 ist seit 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.

**CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 156.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 23141047e - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf**

## 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)