Waldsolms – Brandoberndorf

# Gepflegtes Altstadthaus mit großer Scheune und Innenhof in zentraler ruhiger Lage von Brandoberndorf

*Objektnummer: 26141022*




KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 250 m²

Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf


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

Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26141022 |
| Wohnfläche | ca. 150 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6.5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1890 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Holz |
| Nutzfläche | ca. 130 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 16.07.2033 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 274.8 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1890 |

Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie

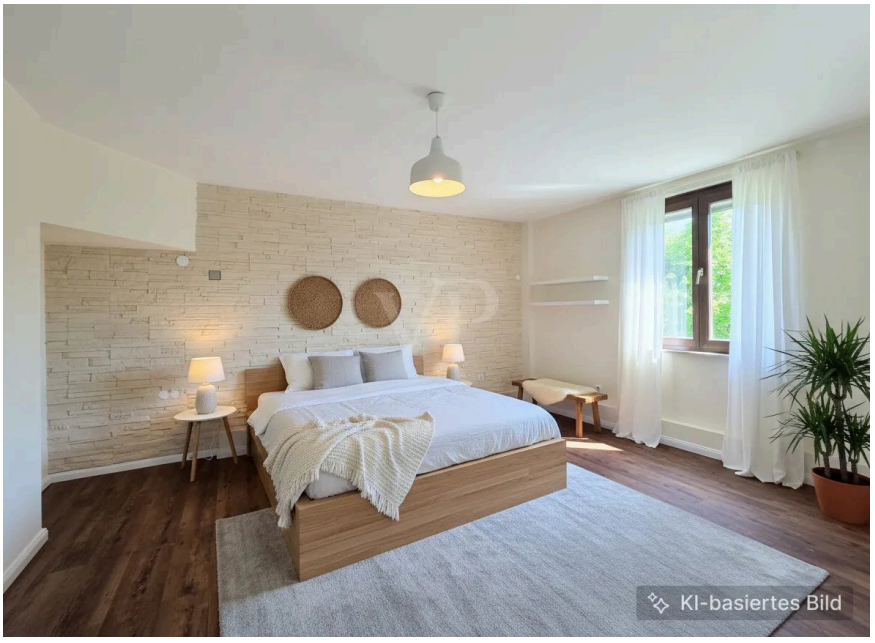





Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie

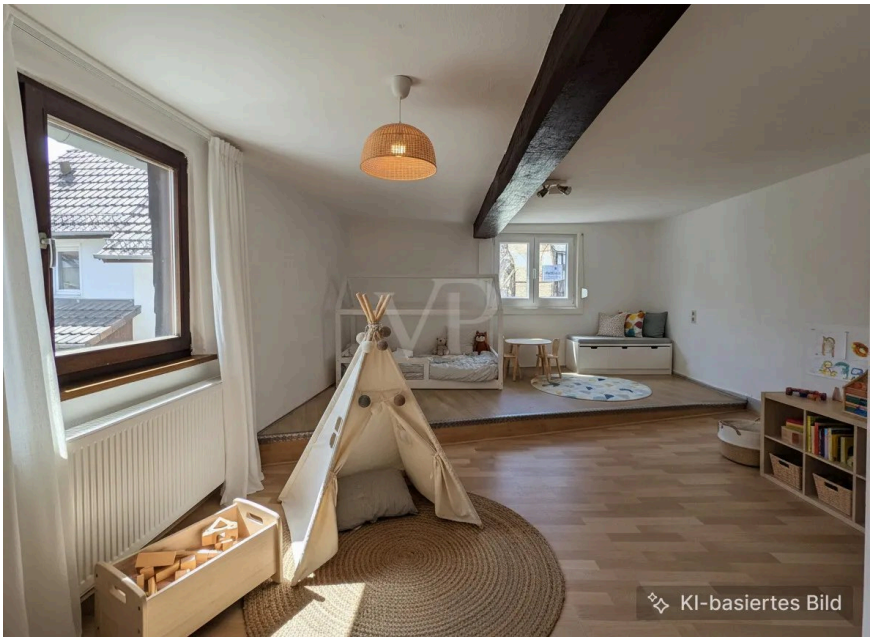




Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN




Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochtaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen
hochtaunus@von-poll.com | *www.von-poll.com/hochtaunus*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

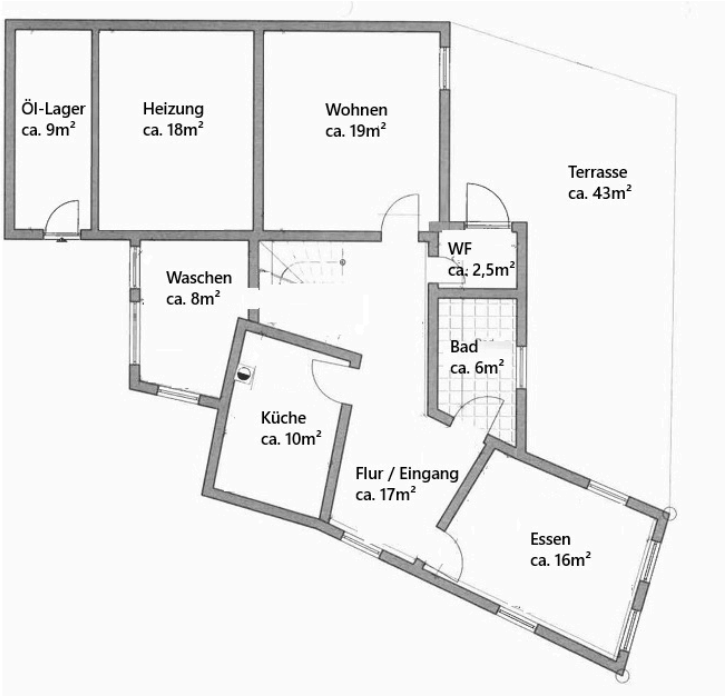
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

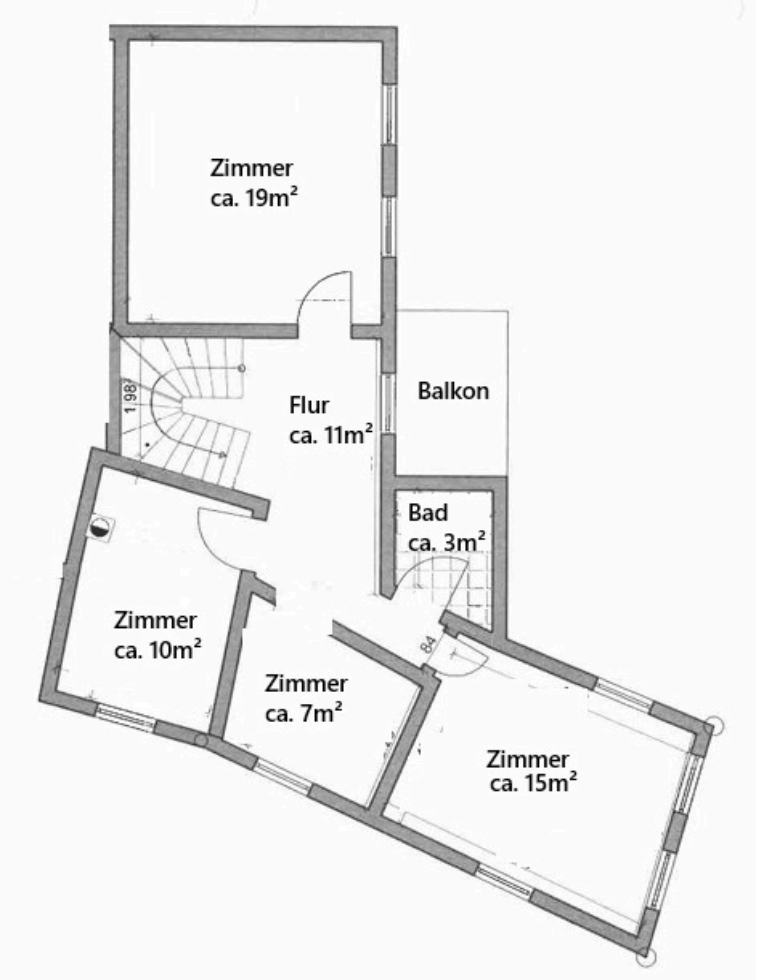
T.: 0800 - 333 33 09

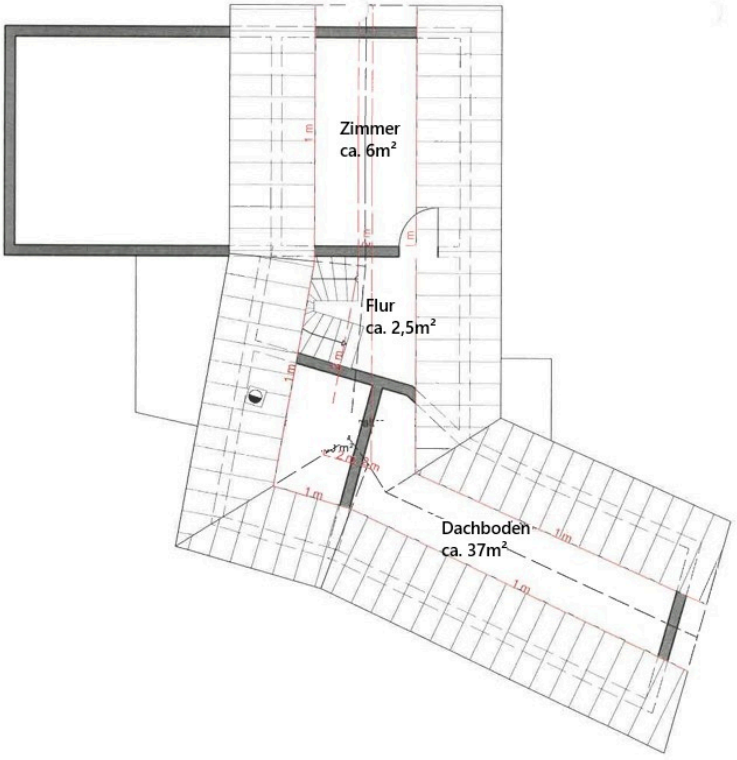
*www.von-poll.com*

Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Grundrisse




Zimmer
ca. 19m²
Flur
ca. 11m²
Balkon
Bad
ca. 3m²
Zimmer
ca. 10m²
Zimmer
ca. 7m²
Zimmer
ca. 15m²
1.98
84




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Ein erster Eindruck

Dieses vielseitig nutzbare Einfamilienhaus mit Balkon, Terrasse und großer Scheune befindet sich in ruhiger Wohnlage im alten Kern von Waldsolms. Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr (circa) 1890 wurde 1960 durch einen Anbau erweitert, mit baujahrestypischen Raumhöhen.

Durch den familienfreundlichen Schnitt mit vielen Zimmern bietet die Immobilie viele Möglichkeiten, um individuelle Wohnideen in einem Haus mit Altbaucharme zu verwirklichen.

Die Zimmer haben ideale Raumgrößen und sind gut möblierbar. Die Bäder und die Küche können nach eigenen Vorstellungen und Wünschen erneuert werden.

Hier kann sich eine Familie mit mehreren Kindern genauso wie ein Paar mit gehobenem Platzanspruch ein gemütliches Zuhause schaffen.
Ein überdachter Balkon sowie eine neu gestaltete Terrasse sorgen für gemütliche Stunden im Freien.
Die Hoffläche bietet Kindern flexible Spielmöglichkeiten.
Weitere Gartenfläche ist nicht vorhanden.

Viele Fenster sind bereits erneuert worden und in einigen Räumen liegt ein ansprechender Vinylboden in Dielenoptik.
Das komplette Dach von Wohnhaus und Scheune wurde in 2006 neu gedeckt und die Fassade im oberen Bereich mit Naturschiefer verkleidet.
Der große Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Die Scheune ist bestens für handwerkliche Tätigkeiten geeignet. Im Nebenraum befindet sich die Werkstatt die mit metallverarbeitenden Geräten ausgestattet ist, welche natürlich auf Wunsch übernommen werden können. Im Hof ist eine alte Hebebühne vorhanden. Der Hofzugang wird mit den Nachbarn gemeinsam genutzt.

Die Infrastruktur in Waldsolms bietet alles für den täglichen Bedarf. Auch Kindergarten und Grundschule sind direkt vor Ort.

Dieses Immobilienangebot eröffnet vor allem auch handwerklich Begabten, die sich ihren Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten, die Möglichkeit, mit einem sehr geringen Einstiegspreis durch Eigenleistung das Potenzial der Immobilie voll auszuschöpfen und ein gemütliches Zuhause zu gestalten.

Gerne stellen wir Ihnen diese Liegenschaft in einer persönlichen Begehung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Ausstattung und Details

- Fachwerkhaus aus 1890 Anbau aus 1960
- Ölheizung aus 1991, 4.500 Liter Öltanks
- teilweise Vinylböden in Dielenoptik
- teilweise Laminatböden
- größtenteils Fenster aus 2006-2008 (vereinzelt noch alt)
- Dach aus 2006, Bodendämmung aus 2025
- 2 Bäder
- Fassade teilweise mit Naturschiefer verkleidet
- Scheune
- Hof
- Hebebühne im Hof
- gemeinsame Einfahrt mit den Nachbarn

Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# 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: 26141022 - 35647 Waldsolms – Brandoberndorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen
Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com