Solms / Oberbiel

Weit Sicht - großzügiges Architektenhaus mit drei Wohneinheiten

Objektnummer: 26148021



KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 365 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 735 m²

Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

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

Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Auf einen Blick

Objektnummer	26148021
Wohnfläche	ca. 365 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	735.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	166.68 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Die Immobilie





Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Die Immobilie





Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Die Immobilie





Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Die Immobilie





Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Die Immobilie





Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Die Immobilie





Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Die Immobilie





Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Die Immobilie



Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Ein erster Eindruck

Die Großzügigkeit dieses Architektenhauses ist vom ersten Schritt an spürbar. Hinter der klaren Fassade öffnet sich das Haus mit einer beeindruckenden Wohnfläche von rund 365 Quadratmetern über drei abgeschlossene nicht vermietete Einheiten, jede für sich durchdacht, stilvoll und in sich stimmig. Die weitläufige Sonnenterrasse zieht den Blick hinaus über das Lahntal, das sich unterhalb des Hauses ausbreitet. Die ruhige Lage, das lebendige Grün ringsum und die Nachbarschaft von gepflegten Einfamilienhäusern vermitteln ein Gefühl von Beständigkeit und Qualität.

Im Inneren dominiert das Licht: Große Panoramafenster holen den Himmel ins Haus und lassen die Räume im Tagesverlauf immer wieder anders wirken. Der zentrale Wohnbereich begeistert mit einer Raumhöhe, die Luft und Weite schenkt, und einem offenen Übergang zur Galerie, die den Blick nach unten und nach draußen freigibt. Die Materialwahl ist durchdacht, warme, strukturierte Bodenfliesen, eine filigrane Holzdecke, dazu klassische Details wie ein gemauerter Kamin mit markanter Holzbank und hochwertige Einbauten, die Behaglichkeit schaffen, ohne sich aufzudrängen. Insgesamt sechs Schlafzimmer und vier Bäder verteilen sich auf die Ebenen, Rückzugsorte, ruhig, hell und mit Blick ins Grüne.

Drei voll ausgestattete Wohnungen bieten Raum für Gemeinsamkeit wie für die Selbstständigkeit der einzelnen Einheiten. Moderne Einbaugeräte, großzügige Arbeitsflächen und viel Tageslicht machen jede Küche zum Treffpunkt im Alltag. Durch die Modernisierungen der letzten Jahre, von neuen Fenstern mit teils elektrischen Rollläden bis zur Gaszentralheizung und Luftwärmepumpe für Warmwasser, ist das Haus auf einem guten Stand. Die Photovoltaikanlage und eine Wallbox unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter.

Draußen setzt sich das großzügige Raumgefühl fort. Die große Terrasse vor dem Wohnzimmer ist ein echter Logenplatz, von dem aus der Blick über das Tal und die Dächer der Umgebung schweift. Ein überdachter Freisitz lädt auch an kühleren Tagen zum Verweilen ein.

Hier verschmelzen architektonische Handschrift, Weitläufigkeit und Geborgenheit zu einem Zuhause, das Ruhe schenkt und großzügiges Leben ermöglicht. Jeder Quadratmeter atmet Sorgfalt und Zeitlosigkeit, ein Ort, an dem sich der Tageslauf und die Jahreszeiten immer wieder neu entdecken lassen.

Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Ausstattung und Details

- 3 abgeschlossene Wohneinheiten
- Architektenhaus
- große Panoramafenster
- sensationeller Blick über das Lahntal
- 3 Kaminzüge mit 2 Kaminöfen und einem Kamin
- 3 Einbauküchen
- teils neue Alu-/Kunststofffenster 2017
- teils elektrische Rollladen überwiegend aus dem Baujahr (renovierungsbedürftig)
- Luftwärmepumpe für Warmwasser 2012
- Photovoltaik 2012
- Bitumen Flachdach 2007
- große Sonnenterrasse
- überdachter Freisitz 1980
- Wallbox
- 2 Garagen und 2 Freiplätze

Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Alles zum Standort

Solms/Oberbiel präsentiert sich als gewachsener Wohn- und Gewerbestandort mit angenehmer Ruhe, guter Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur. Die Nähe zu Wetzlar, die gute Straßen- und Bahnanbindung sowie das im regionalen Vergleich attraktive Preisniveau schaffen ein Umfeld, das besonders für Familien mit Blick auf Alltagstauglichkeit, Planungssicherheit und ein ausgewogenes Wohngefühl überzeugt. Hier verbindet sich ein bodenständiger Standortcharakter mit einer Lage, die im täglichen Leben spürbar Entlastung und Verlässlichkeit bietet.

Oberbiel selbst vermittelt ein harmonisches, familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einem gewachsenen nachbarschaftlichen Charakter. Die Lage wirkt angenehm überschaubar und zugleich gut angebunden, sodass sich ein ruhiger Lebensmittelpunkt mit praktischer Nähe zu den wichtigen Stationen des Alltags verbinden lässt. Gerade für Familien entsteht dadurch ein Umfeld, in dem sich Vertrautheit, Mobilität und ein gutes Maß an Geborgenheit auf natürliche Weise ergänzen.

Im direkten Umfeld sind die Wege zu Bildung und Betreuung erfreulich kurz: Die Grundschule Oberbiel liegt nur rund 7 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso sind weitere schulische Angebote in etwa 7 bis 25 Minuten erreichbar. Die Kindertagesstätte Li-La-Launeburg ist in etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar, die Kinderkrippe Wuselvilla in rund 14 Minuten. Ergänzend stehen mit der Gesamtschule Solms und weiteren Grund- und weiterführenden Schulen verlässliche Bildungsangebote im nahen Umfeld zur Verfügung. Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist gut eingebunden: Ein Lidl ist in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar, REWE in rund 27 Minuten. Für die gesundheitliche Versorgung liegen die Lahntal-Apotheke sowie ärztliche und zahnärztliche Angebote in etwa 14 bis 15 Minuten Entfernung. Für Freizeit und gemeinsame Zeit sorgen mehrere Sportangebote, Spielplätze und grüne Rückzugsorte in nur 5 bis 18 Minuten Fußweg. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Die Bushaltestelle Solms-Oberbiel Abzweig Altenberg liegt rund 6 Minuten entfernt, Oberbiel Mitte etwa 8 Minuten, der Bahnhof Albshausen ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld, das kurze Wege, gute Versorgung und ein angenehmes Wohngefühl auf stimmige Weise vereint.

Objektnummer: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

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: 26148021 - 35606 Solms / Oberbiel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen
Tel.: +49 641 - 97 29 969 0
E-Mail: giessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com