

EXPOSÉ



+Provisionsfrei für Kaufende+ Schöne DHH in guter Lage, direkt in Braunfels!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 35619 Braunfels
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 112,38 m²
Nutzfläche (ca.): 18,91 m²
Gesamtfläche (ca.): 112,38 m²
Grundstücksfläche (ca.): 293,50 m²
Anzahl Etagen: 2

VOR ORT IMMOCON360®

VERKAUFT

Immocon360®

Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

- > Doppelhaushälfte
- > Braunfels
- > 4 Zimmer

- > 112,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2024-003



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	35619 Braunfels
Baujahr	1994
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	112,38 m ²
Nutzfläche (ca.)	18,91 m ²
Gesamtfläche (ca.)	112,38 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	293,50 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	173,32 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-01-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufende

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Domizil, einer modernen Doppelhaushälfte, die durch ihre einzigartige Splitlevel-Bauweise und hochwertige

Ausstattung besticht. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 112 m² bietet dieses Zuhause ein anspruchsvolles Wohnkonzept in einer sehr guten Lage, mitten in Braunfels.

Der offene Wohn-Essbereich im Erdgeschoss beeindruckt nicht nur durch seine Architektur, sondern auch durch die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei geschmackvoll gestaltete Schlafzimmer, die mit einem hochwertigen Vinylbodenbelag ausgestattet sind. Das Tageslichtbad mit Wanne bietet eine Oase der Entspannung und vervollständigt das Wohlfühlambiente.

Die Teilunterkellerung präsentiert ein zusätzliches Gästebad mit Dusche im Untergeschoss, eine wertvolle Ergänzung für Gäste und den täglichen Komfort. Ein angrenzender Kellerraum bzw. Heizungsraum runden diesen Bereich ab.

Der Außenbereich dieser Doppelhaushälfte bietet eine Terrasse und einen kleinen Garten, um die Natur zu genießen. Eine Markise spendet angenehmen Schatten an sonnigen Tagen. Ein eigener Außenstellplatz komplettiert das Gesamtangebot und garantiert bequeme Parkmöglichkeiten.

Diese exklusive Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort und einer attraktiven Außenanlage. Erleben Sie die Vorzüge dieser kleinen und feinen Immobilie und gestalten Sie Ihren neuen Lebensmittelpunkt nach individuellen Wünschen. Hier finden Sie die perfekte Verbindung von Eleganz, Funktionalität und Lebensqualität in Braunfels.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Bitte nutzen Sie für den Erstkontakt das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten!

Wir senden Ihnen im Anschluss das Exposé und unserer 360°-Online-Besichtigung! Vielen Dank!

Ausstattung:

- Fussbodenheizung
- Gas-Zentralheizung 2015
- Tageslichtbad mit Wanne im Dachgeschoss(2015)
- Innentüren und Zargen (2015)
- drei Schlafzimmer
- Einbauschränk
- offener Wohn-Essbereich
- Terrasse
- Stellplatz
- Markise
- Teilunterkellerung mit ca. 18 m²
- Gästebad im Untergeschoss mit Dusche und Handtuchheizkörper
- Glastür im Flur EG

- > Doppelhaushälfte
- > Braunfels
- > 4 Zimmer

- > 112,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2024-003



- doppeltverglaste Kunststofffenster
- Vinylboden im Dachgeschoss (2015)
- nach WEG geteilt

Lagebeschreibung:

Braunfels ist eine malerische Stadt in Hessen, Deutschland, die durch ihre idyllische Lage und historische Architektur besticht. Die Stadt erstreckt sich im Lahntal und wird von bewaldeten Hügeln und einer reizvollen Natur umgeben.

Die Altstadt von Braunfels beeindruckt mit gut erhaltenen Fachwerkhäusern, engen Gassen und einem mittelalterlichen Schloss, das majestätisch über der Stadt thront. Der Schlosspark lädt zu entspannten Spaziergängen ein und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft.

Die Lage an der Lahn verleiht Braunfels einen besonderen Charme. Die Flusslandschaft bietet nicht nur eine malerische Kulisse, sondern auch Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Wandern entlang des Lahntalradwegs.

Die Umgebung von Braunfels zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre aus, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Nähe zu Naturparks und Wanderwegen macht die Region besonders attraktiv für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten.

Insgesamt präsentiert sich Braunfels als ein Ort, der Geschichte, Natur und eine angenehme Lebensqualität harmonisch vereint. Die traditionelle Architektur, die grüne Umgebung und die Lage an der Lahn machen Braunfels zu einem reizvollen Wohnort.

Sonstiges:

- das Objekt ist zur Zeit vermietet und kann als Renditeobjekt oder zur Eigennutzung erworben werden

Bitte haben Sie Verständnis, dass Besichtigungen vor Ort nur mit Eigenkapitalnachweis oder einem Finanzierungszertifikat durchgeführt werden!

Benötigen Sie Hilfe bei der Finanzierung bzw. Zertifikat?
Kontaktieren Sie uns per Email. Vielen Dank!

- > Doppelhaushälfte
- > Braunfels
- > 4 Zimmer

- > 112,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2024-003



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen

•1. Die von Immocon360® dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

•2. Immocon360® haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

•3.a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von Immocon360® nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Immocon360® oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3.b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3.c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch Immocon360® zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Immocon360® nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Die Aufteilung der Maklerprovision wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ab dem 23. Dezember 2020 aufgeteilt und im Maklervertrag bzw. im Exposé ausgewiesen. Info+

Die im Exposé ausgewiesene Provision mit Provisionshinweis ist maßgebend.

Bei Vermietung von Gewerbefläche: 3,57 Mieten inkl. MwSt., zu zahlen jeweils vom Mieter.

3.d) Bei einer Beauftragung vom Suchkunden (schriftlicher Suchauftrag) für ein Mietobjekt, beträgt die Provision 2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss eines Mietvertrages fällig (siehe Bestellerprinzip).

•4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig,

sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

Ohne schriftliche Vollmacht sind die selbständigen Makler bei Immocon360® nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Immocon360® schriftlich genehmigt werden.

Die Firma Immocon360® und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.