

EXPOSÉ



+Provisionsfrei+Schönes EFH mit optionalem Baugrundstück in Waldsolms-OT!



ECKDATEN

Objektart: Bungalow

Adresse: 35647 Waldsolms / Brandoberndorf

Baujahr: 1982

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 145 m²

Nutzfläche (ca.): 115 m²

Gesamtfläche (ca.): 145 m²

Grundstücksfläche (ca.): 898 m²

Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 399.000,-

VOR ORT IMMOCO

Immocon360®

Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88

Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

> Bungalow

> Waldsolms / Brandoberndorf

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-012



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	35647 Waldsolms / Brandoberndorf
Baujahr	1982
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	145 m ²
Nutzfläche (ca.)	115 m ²
Gesamtfläche (ca.)	145 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	898 m ²
Kaufpreis	399.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	4
Garage / Stellplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	50,11 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2008
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufende

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im Bungalow-Stil aus dem Baujahr 1982 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Grundstück von ca. 897 m². Besonders interessant ist die Option, ein direkt angrenzendes Baugrundstück mit nochmals rund 834 m² zu erwerben, wodurch sich

zusätzliche Perspektiven für Erweiterung oder Neubau ergeben.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² im Erdgeschoss sowie einer Nutzfläche von ca. 115 m² im Untergeschoss. Im Erdgeschoss gelangt man über den Eingangsbereich mit Gäste-WC in die Küche mit angrenzender Speisekammer. Das Herzstück bildet das großzügige Wohnzimmer mit Echtholzparkett, das in ein gemütliches Kaminzimmer mit Holzofen übergeht. Von hier aus besteht Zugang zum Wintergarten und weiter auf die Terrasse sowie in den liebevoll gestalteten Außenbereich mit Grillplatz. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei geräumige Schlafzimmer und ein Badezimmer, das bereits entkernt wurde und somit individuell neu gestaltet werden kann.

Das Untergeschoss bietet ein Gästezimmer, ein Gästebad, drei Kellerräume sowie eine integrierte Garage mit direktem Zugang ins Haus. Zusätzlich steht eine Außengarage zur Verfügung. Beheizt wird die Immobilie über eine Wärmepumpe aus dem Jahr 2008.

Insgesamt befindet sich das Objekt in einem renovierungsbedürftigem, jedoch äußerst gepflegtem Zustand und ist sofort verfügbar.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien oder Käufer, die neben einem soliden Zuhause auch Wert auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Ausstattung:

Optional: ein angrenzender Bauplatz von knapp ca. 834 m²

- Parkettboden
- doppeltverglaste Holzfenster
- Kaminofen
- drei Schlafzimmer
- zwei Bäder
- Gäste-WC
- zwei Garagen
- zwei Außenstellplätze
- Garten
- Keller
- Wintergarten
- Wärmepumpe

Lagebeschreibung:

Waldsolms mit dem Ortsteil Brandoberndorf befindet sich in einem Seitental des Solmsbachs zwischen den Mittelzentren Wetzlar/Gießen im Norden und Butzbach/Usingen im Süden.

Die Topographie ist von leicht bis mäßig geneigten Hanglagen, bewaldeten Höhenzügen und Talauen geprägt. Die Siedlungsstruktur ist dörflich bis kleinstädtisch mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung sowie kleineren gewerblichen Einheiten in den Ortsrändern. Der Ortsteil Brandoberndorf fungiert als

Eckdaten

> Bungalow

> Waldsolms / Brandoberndorf

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-012



Verwaltungs- und Hauptort der Gemeinde. Die Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet ist pendlergerecht; direkte SPNV-Anbindung besteht nach Frankfurt (RB 15). Überregionale Straßenverbindungen verlaufen südlich über Usingen/Grävenwiesbach (B 456) mit Anschluss an das Achsensystem A5/A661 sowie nördlich über Wetzlar (B 49) mit Anschluss an die A45. Das nähere Umfeld ist durch land- und forstwirtschaftlich geprägte Freiräume, lokale Versorgungsangebote und gemeindliche Einrichtungen bestimmt.

Die Gemeinde Waldsolms weist eine kleinteilige Wirtschaftsstruktur mit hohem Anteil mittelständischer Betriebe im Handwerk, produzierenden Gewerbe und dienstleistungsorientierten Branchen auf.

SPNV: RB 15 (Taunusbahn) mit Endpunkt Bahnhof Brandoberndorf, direkte Verbindung u. a. über Usingen/Bad Homburg bis Frankfurt Hbf. Straße: regionale Anbindung über L 3055/L 3053 zur B 456 (Richtung Bad Homburg/Weilburg) sowie über L 3055/B 49 nach Wetzlar mit Anbindung an A45; südlich Anschluss an A5 über Butzbach. ÖPNV-Bus regional ergänzend. P+R am Bahnhof Brandoberndorf vorhanden. Fahrradinfrastruktur und Landesradwege im Umland nutzbar.

Sonstiges:

Kontaktieren Sie uns per Email. Vielen Dank!
Von telefonischen Anfragen zur Besichtigung vor Ort bitten wir abzusehen.
Bitte nutzen Sie für den Erstkontakt das Anfrageformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten! Vielen Dank!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den Informationen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Objektbilder:



Eingangsbereich Ansicht 2



Flur



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Eckdaten

> Bungalow

> Waldsolms / Brandoberndorf

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-012



Wohnzimmer



Wintergarten



Wohnzimmer



Terrasse



Kaminzimmer



Gartenansicht

Eckdaten

> Bungalow

> Waldsolms / Brandoberndorf

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-012



Gartenansicht



Küche



Gartenansicht zum Bauplatz



Küche



Gartenansicht zum Haus



Speisekammer

Eckdaten

> Bungalow

> Waldsolms / Brandoberndorf

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-012



Flur 2



IMG_3989



Badezimmer entkernt



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 Ansicht 2

Eckdaten

> Bungalow

> Waldsolms / Brandoberndorf

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-012



Flur 2 Ansicht 2



Gäste-WC



Gartenansicht 2 Ansicht zum Haus



Flur UG



Hausansicht hinten



Gästezimmer UG

Eckdaten

- > Bungalow
- > Waldsolms / Brandoberndorf
- > 4 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-012



Gästezimmer UG



Kellerraum



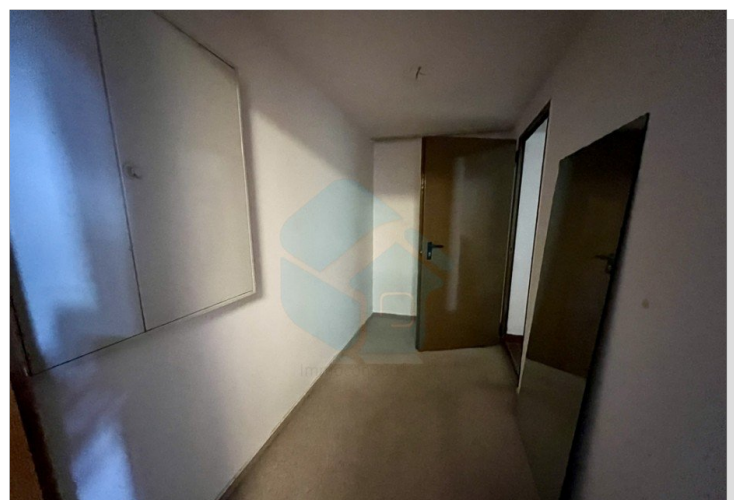
Flur UG



Badezimmer UG



Kellerraum



Flur UG

Eckdaten

> Bungalow

> Waldsolms / Brandoberndorf

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-012



Heizungsraum



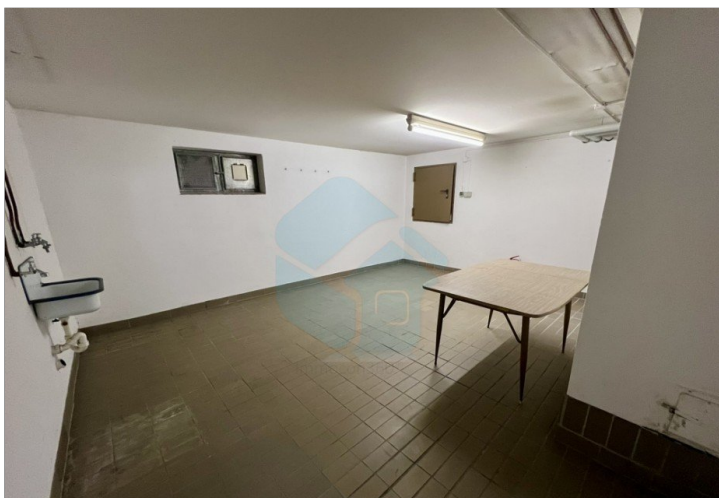
Luftaufnahme 1



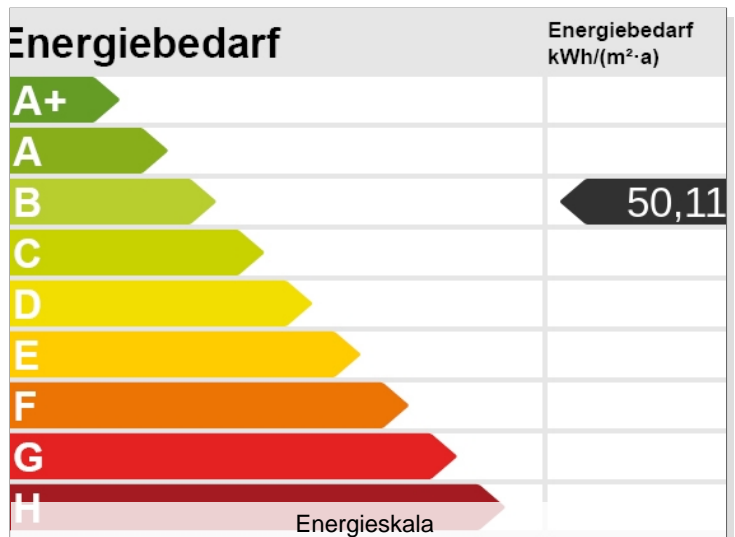
Wärmepumpe Außeneinheit



Luftaufnahme 2



Kellerraum



> Bungalow

> Waldsolms / Brandoberndorf

> 4 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-012



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.