

**Solms / Oberndorf**

# Gutes Gefühl - behagliches Einfamilienhaus mit paradiesischem Garten

**Objektnummer: 26148005**



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

**KAUFPREIS: 272.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.229 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf**

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

Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26148005	Kaufpreis	272.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

**Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	135.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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.: 0641 - 97 29 969 0

Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
THE WORLD

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

**Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf**

## Ein erster Eindruck

Der Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens - das wurde hier mit viel Fingerspitzengefühl umgesetzt. Mit einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 1.229 m<sup>2</sup> und zusätzlichen 384 m<sup>2</sup> Gartenland bietet es viel Raum für ein neues Zuhause. Das ursprünglich um 1900 errichtete Haus wurde im Jahr 1970 durch einen Anbau erweitert. Dadurch ist eine besondere Verbindung aus historischem Charakter und funktionalem Wohnraum entstanden.

Über die Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Schon beim Betreten empfängt Sie im Erdgeschoss ein freundlicher Flur, der in die geräumige und modern ausgestattete Küche führt. Von hier aus gelangt man in den hellen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet – ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein modernes Badezimmer mit teilweise Fußbodenheizung befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Rückzugsort oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Durchgangszimmer, das sich flexibel als Arbeitszimmer, Spielbereich oder gemütliche Lesecke nutzen lässt. Die Raumaufteilung eignet sich daher besonders gut für Familien oder Paare, die Wert auf Platz, Flexibilität legen. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre, die maßgeblich zum heutigen Wohnkomfort beitragen. Die Elektrik wurde im Jahr 2019 größtenteils erneuert, und die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2013. Zusätzlich wurde eine BWT-Anlage zur Wasseraufbereitung installiert, die die Qualität von Trink- und Nutzwasser verbessert.

Ein echtes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten, der direkt an einen idyllischen Bachlauf grenzt und eine besonders naturnahe und ruhige Atmosphäre schafft. Ob gemütliche Stunden im Grünen, kleine

Gartenprojekte oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden – dieser Außenbereich bietet viele Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Ein großer Schuppen sorgt dabei für zusätzlichen Stauraum. Der große Hofbereich bietet darüber hinaus ausreichend Stellplätze für mehrere Fahrzeuge und eignet sich gleichzeitig hervorragend als Treffpunkt für gesellige Stunden im Freien. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungen ist die Immobilie sofort bezugsbereit, bietet jedoch gleichzeitig noch genügend Raum, um eigene Wohnideen einzubringen.

**Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf**

## Ausstattung und Details

- Fachwerkhaus 1900
- Massivhaus Anbau 1970
- Fenster von 1999/2023
- Heizung Gas 2013
- BWT - Wasseranlage 2025 - Härtegrad 6
- Laminat als Bodenbelag
- Elektrik neu 2019
- modernes Bad mit teilweise Fußbodenheizung
- Terrasse
- Garten mit altem Baumbestand und Zugang zum Bachlauf
- Gartengrundstück von 384 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage / Stellplätze
- voll unterkellert - Bruchsteinkeller
- Dach 2024 teilweise neu und gedämmt
- Solarpaneele für Warmwasser
- Rückstauklappen Keller

**Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Oberndorf der Stadt Solms im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Oberndorf zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage und gleichzeitig gute Anbindung an die umliegenden Städte aus.

Die nächstgelegenen größere Städte sind Braunfels und Wetzlar, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind und eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, medizinischer Versorgung sowie kulturellen Angeboten bietet. Auch Gießen ist über die gut ausgebaute Verkehrsanbindung in kurzer Zeit erreichbar.

Solms-Oberndorf verfügt über eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Über die Bundesstraße 49 gelangt man schnell in Richtung Wetzlar, Limburg oder Gießen. Zudem besteht eine Bahnanbindung über den Bahnhof Solms mit regelmäßigen Verbindungen in die umliegenden Städte.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in Solms und den angrenzenden Städten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zur Lahn sowie zu weitläufigen Wald- und Wandergebieten bietet ideale Voraussetzungen für Aktivitäten wie Radfahren, Wandern oder Wassersport.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

**Objektnummer: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf**

## Weitere Informationen

**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: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf**

## 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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