Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Flexibles Wohnen im Grünen: Einfamilienhaus mit Scheune, Garage, tollem Blick und großem Grundstück

Objektnummer: 23141063a

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 2.009 m^2

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

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

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Auf einen Blick

Objektnummer	23141063a
Wohnfläche	ca. 189 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	04.12.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	241.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Die Immobilie

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Die Immobilie

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Die Immobilie

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Die Immobilie

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Die Immobilie

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Die Immobilie

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Die Immobilie

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Die Immobilie

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

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

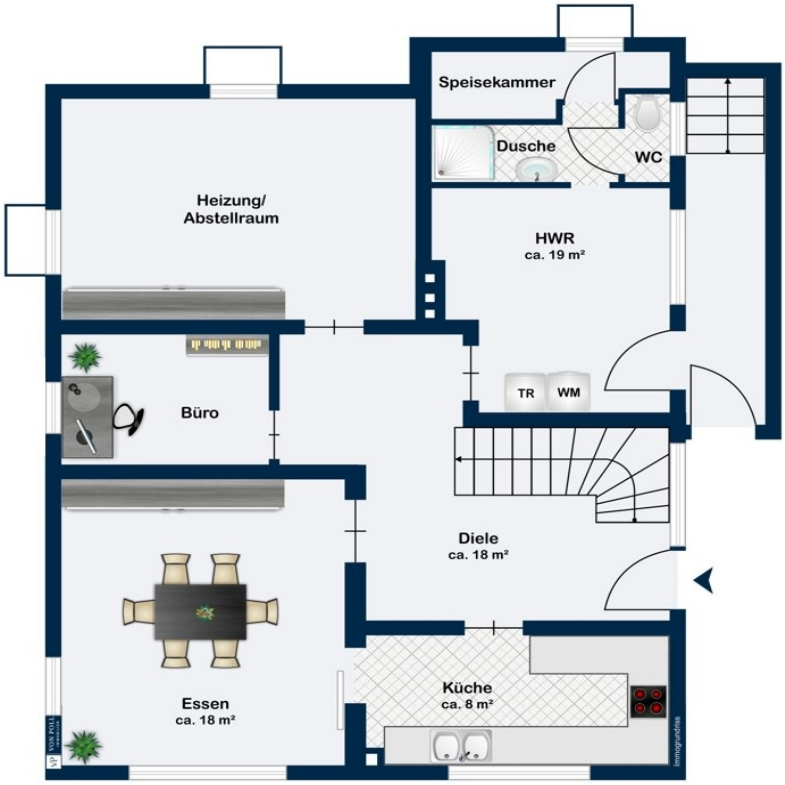
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

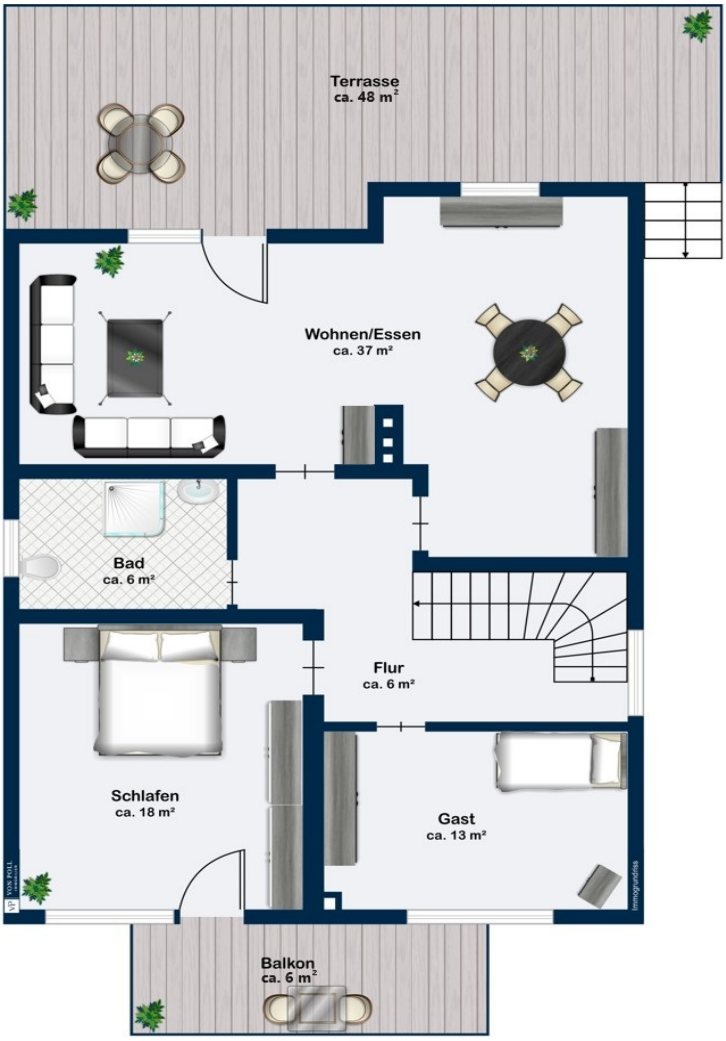
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Grundrisse




Terrasse
ca. 48 m²
Wohnen/Essen
ca. 37 m²
Bad
ca. 6 m²
Flur
ca. 6 m²
Schlafen
ca. 18 m²
Gast
ca. 13 m²
Balkon
ca. 6 m²

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: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Ein erster Eindruck

Diese vielseitig nutzbare Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Waldsolms/Hasselborn und bietet viel Potenzial für Individualisierung. Mit einer Wohnfläche von ca. 189m² und einer Grundstücksfläche von ca. 2000m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchte aber auch für vierbeinige Freunde sowie Gewerbetreibende. In der Wohnfläche von ca. 189m² sind zwei wohnlich ausgebaute und genutzte Räume im Dachgeschoss enthalten, die ebenso bei der Anzahl der Zimmer und Schlafzimmer berücksichtigt wurden. Der geräumige Eingangsbereich im Erdgeschoss des Hauses vermittelt ein angenehmes Willkommensgefühl. Die Küche und das geräumige, helle Esszimmer sind direkt miteinander verbunden aber auch einzeln zugänglich. Das Esszimmer verfügt zudem bereits über einen Kaminanschluss, der gemütliche Abende vor dem Feuer ermöglicht. Die anderen Räume im Erdgeschoss widmen sich neben einem kleinen, derzeit als Büro genutzten Raum, eher den technischen Aspekten, wie dem Heizungsraum und dem Hauswirtschaftsraum, der mit einer Dusche, einem WC und einem direkten Zugang zum Garten den praktischen Aspekt des Hauses unterstreicht. Das Obergeschoss überzeugt mit einem familiengerechten Schnitt. Ein Kinderzimmer und der große Wohn-Essbereich - beide mit Parkettboden - offerieren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der direkte Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse und Garten erweitert das Wohnzimmer nach draußen und bietet über ein großes Panoramafenster einen schönen Blick in den Garten. Darüber hinaus besteht hier ebenfalls die Möglichkeit, einen Ofen anzuschließen. Das im Jahr 2020 modernisierte Badezimmer ergänzt die Wohn- und Schlafzimmer auf dieser Ebene. Der Balkon am Schlafzimmer - ebenfalls mit schönem Blick - rundet das Obergeschoss ab. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut, was besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Hier können zusätzliche Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer oder ein Spielzimmer eingerichtet werden. Der großzügige Garten bietet zudem viel Platz für allerlei Aktivitäten im Freien, Feiern mit Freunden, Spielen der Kinder oder einfach nur zum Entspannen im Grünen. Das Objekt liegt in einem Wohn-Mischgebiet, was vielfältige Möglichkeiten für Gewerbetreibende eröffnet. Der große Garten hinter der Scheune mit herrlichem Ausblick über das Tal und die umliegenden Wälder bietet zudem laut Eigentümer die Möglichkeit, ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Die Umgebung ist ruhig und familienfreundlich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen und sorgen für eine angenehme Infrastruktur. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Ausstattung und Details

- großzügiger, mit Naturstein belegter Eingangsbereich
- Einbauküche
- Küche und Esszimmer im Erdgeschoss sind gefliest
- kleiner Büroraum mit Teppichboden
- Heizungsraum gefliest
- Waschküche mit Dusche, WC und separatem Zugang zum Garten
- Laminat im Flur, Schlafzimmer und Wohnzimmer im Obergeschoss;
- Parkett im Kinderzimmer
- Großer Wohn- Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten; lässt sich in zwei Räume teilen
- Kaminanschluss im Esszimmer
- Duschbad im Obergeschoss in 2020 modernisiert
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Dachgeschoss wohnlich ausgebaut mit Teppichboden, optimal für Kinder geeignet
- Große Scheune mit Werkstatt, Garage mit Grube und elektrischem Tor, großer Raum für Fahrzeuge; auch Wohnmobile. Oberer Teil der Scheune ausbaufähig
- Eine weitere PKW-Garage
- Partyraum im oberen Teil der Scheune

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

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 Taunusbahn (RB15) fährt von Brandoberndorf über Hasselborn 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, Tankstelle sowie gastronomische Angebote befinden sich im Ort. Kindergarten und Grundschule sind vorhanden, ebenso wie Hausärzte und eine Apotheke. In den Nachbargemeinden Wetzlar, Usingen und Braunfels befinden sich weitere schulische Angebote.

Objektnummer: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 241.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 23141063a - 35647 Waldsolms / Hasselborn – Hasselborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com