

Braunfels

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Apartment und Schlossblick

Objektnummer: 25148035



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

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

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Auf einen Blick

Objektnummer	25148035
Wohnfläche	ca. 152 m²
Bezugsfrei ab	01.10.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	100.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.11.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Die Immobilie



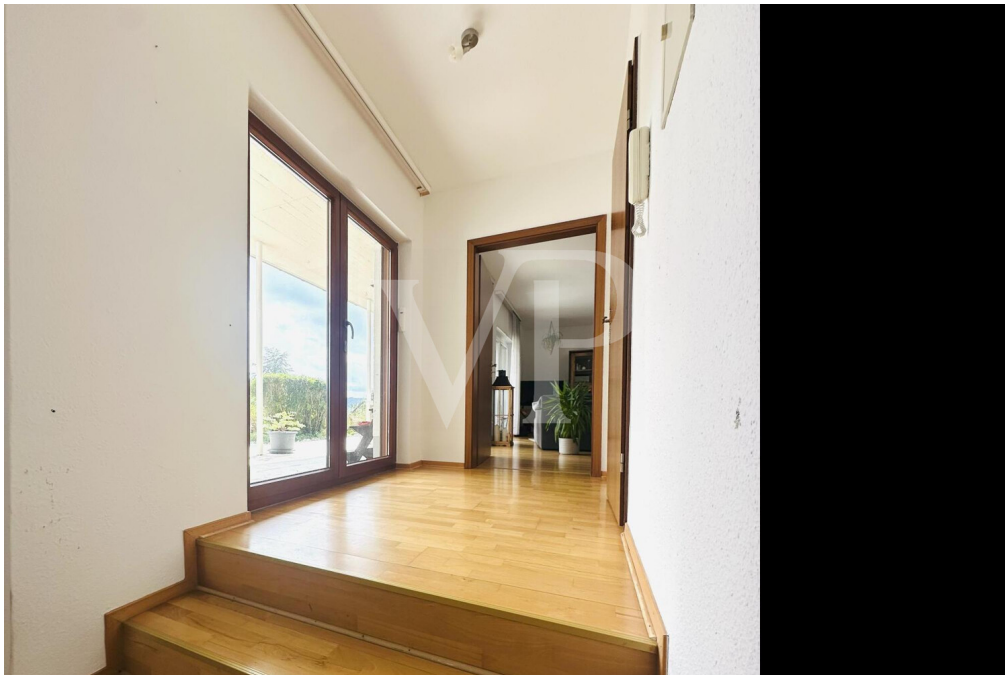
Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

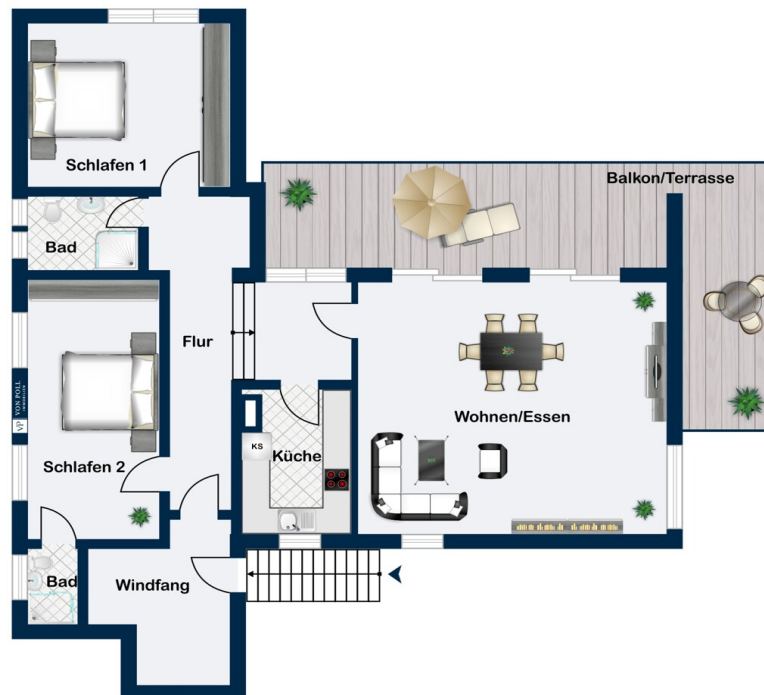
Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | giessen@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

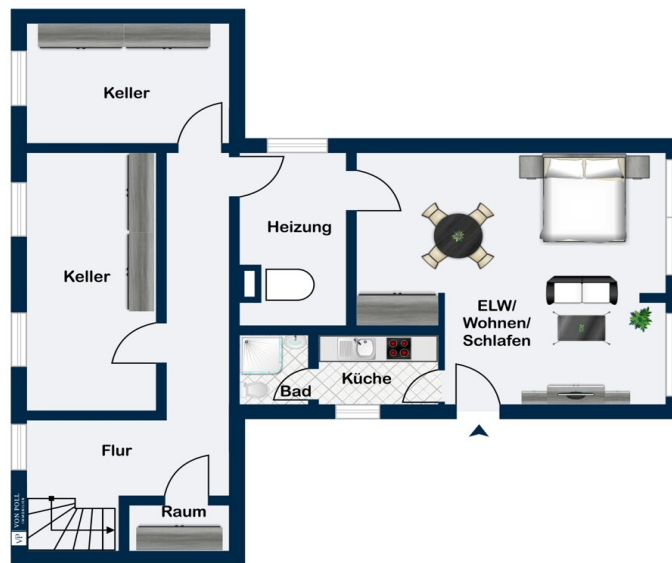
www.von-poll.com/giessen

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Grundrisse



Erdgeschoss



ELW

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: 25148035 - 35619 Braunfels

Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne, helle Wohnung liegt im Hochparterre mit einer kleinen Ein-Zimmer-Apartment im Souterrain. Das Haus hat insgesamt nur zwei Wohneinheiten und liegt sehr zentrumsnah in einer Premiumlage von Braunfels mit guter Infrastruktur.

Die lichtdurchflutete Wohnung aus dem Jahre 1961 wurde 2012 und 2014 aufwändig renoviert. Mit knapp 112 m², drei Zimmern und einer separat nutzbaren Einliegerwohnung im Souterrain von 39 m² schafft diese Wohnung ein Gefühl von Großzügigkeit und absoluter Privatsphäre. Über einige Stufen

gelangt man bequem zur Eingangstüre und dem Flurbereich.

Von hier aus erreicht man ein Schlafzimmer, ein Kinder - Arbeitszimmer, ein Badezimmer und das kleine Duschbad /Gäste-WC. Weiterhin gelangt man über drei Stufen in den hellen Wohn-/ Essbereich mit moderner Küche und Zugang zu einer ruhigen Süd-Terrasse und einem gepflegten Gartenanteil. Hier kann man viele Sonnen- und Abendstunden mit herrlichem Blick Richtung Schloss Braunfels genießen. Moderne Fliesen und ein hochwertiger Parkettboden sind in der gesamten

Wohnung vorhanden. Neue Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden runden diese qualitativ hochwertige Wohnung ab. Eine weitere Besonderheit bietet die Ein-Zimmer-Einliegerwohnung im Souterrain. Ein großzügiger, trockener Kellerraum und eine komfortable Parksituation mit zwei Autostellplätzen und einem Garagenstellplatz sind vorhanden und verhindern eine mühsame Parkplatzsuche.

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Ausstattung und Details

- moderne Bäder
- Apartment im Souterrain
- große Süd-Terrasse mit Balkon
- 1 Garagenstellplatz und 2 Außenstellplätze
- gepflegter Gartenanteil mit Schlossblick
- Parkett
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Einbauküche

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Alles zum Standort

Der Luftkurort Braunfels verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und liegt im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Bekannt ist Braunfels durch sein imposantes Dornröschenschloß. Zu Fuß gelangt man bequem in die nahe gelegenen Schulen, Kindergärten oder in die historische Altstadt mit Marktplatz und kleinen Geschäften. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein ausgesprochen schöner Golfplatz macht Braunfels zu einem beliebten Wohnort. Einen guten Anschluss an die B 49, die in Richtung Gießen / Limburg führt ist vorhanden. Von hier aus gelangt man schnell auf die A 45 in Richtung Frankfurt/Dortmund oder A 3 in Richtung Frankfurt/Köln.

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2029.

Endenergiebedarf beträgt 100.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25148035 - 35619 Braunfels

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