

Waldsolms - Brandoberndorf

# Gepflegtes Altstadtthaus mit großer Scheune und Innenhof in zentraler ruhiger Lage von Brandoberndorf

Property ID: 26141022



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 250 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26141022</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>199.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>6.5</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2025</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Timber frame</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1890</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
		<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	274.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.07.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1890

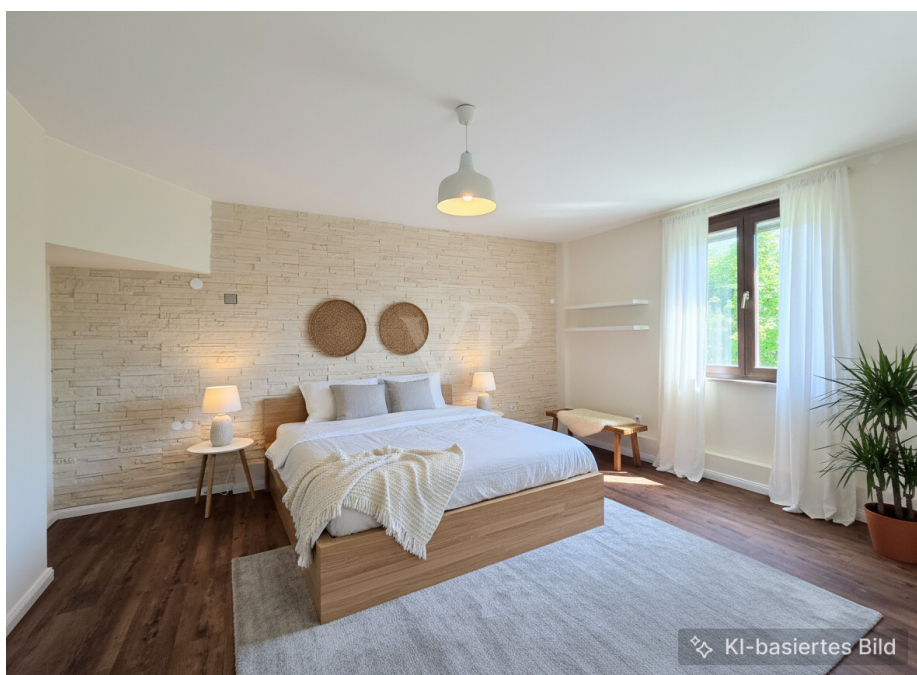
Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## The property



### Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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.: 06081 - 96 53 02 0**

Partner-Shop Hochttaunus | Kreuzgasse 22 | 61250 Usingen  
hochtaunus@von-poll.com | [www.von-poll.com/hochttaunus](http://www.von-poll.com/hochttaunus)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

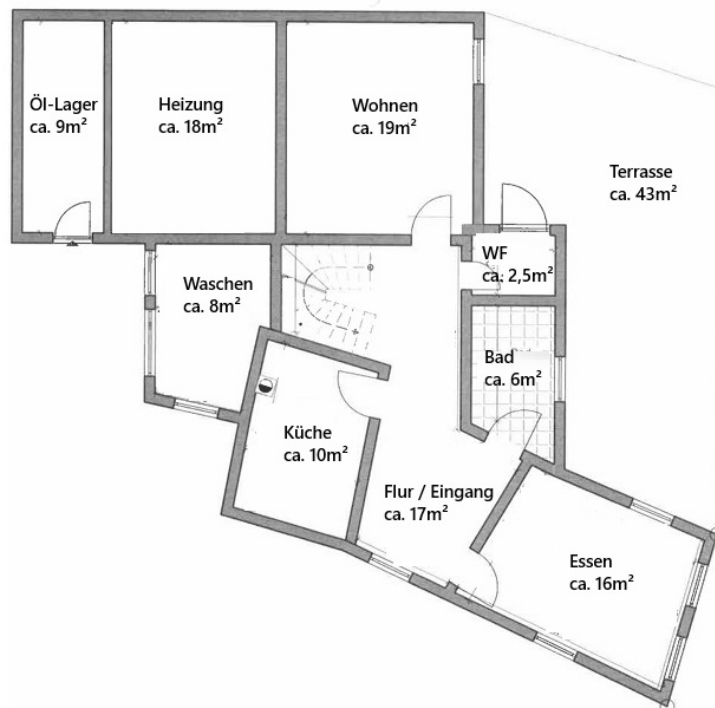
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

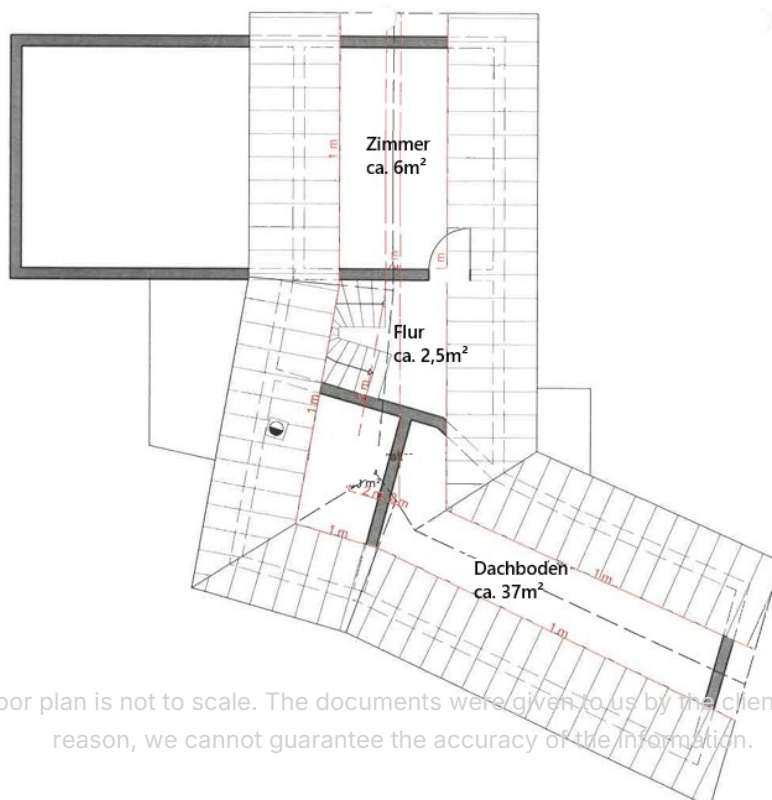
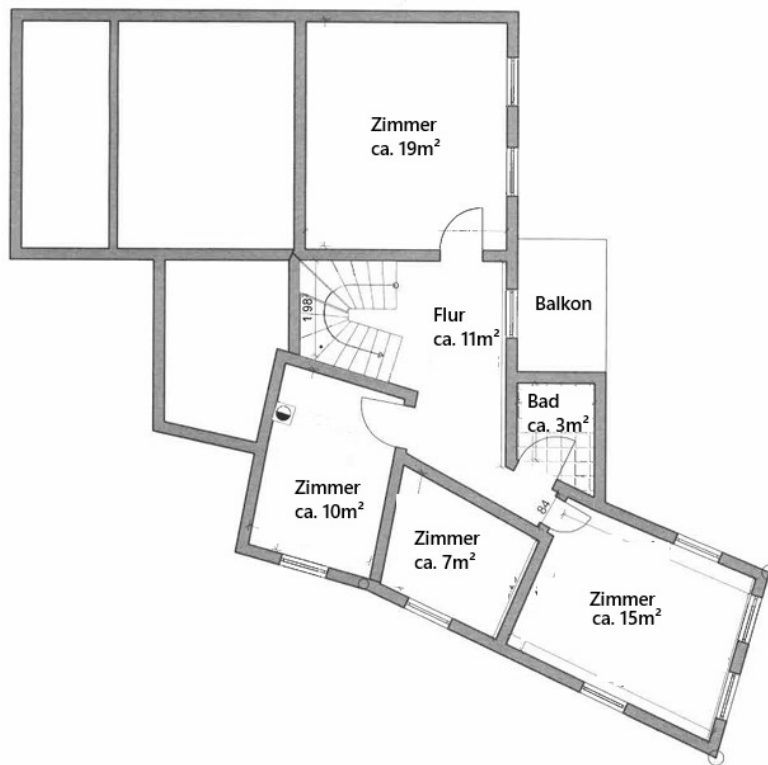
**T.: 0800 - 333 33 09**

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

Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf**

## **A first impression**

Dieses vielseitig nutzbare Einfamilienhaus mit Balkon, Terrasse und großer Scheune befindet sich in ruhiger Wohnlage im alten Kern von Waldsolms. Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr (circa) 1890 wurde 1960 durch einen Anbau erweitert, mit baujahrestypischen Raumhöhen.

Durch den familienfreundlichen Schnitt mit vielen Zimmern bietet die Immobilie viele Möglichkeiten, um individuelle Wohnideen in einem Haus mit Altbaucharme zu verwirklichen.

Die Zimmer haben ideale Raumgrößen und sind gut möblierbar. Die Bäder und die Küche können nach eigenen Vorstellungen und Wünschen erneuert werden.

Hier kann sich eine Familie mit mehreren Kindern genauso wie ein Paar mit gehobenem Platzanspruch ein gemütliches Zuhause schaffen.

Ein überdachter Balkon sowie eine neu gestaltete Terrasse sorgen für gemütliche Stunden im Freien.

Die Hoffläche bietet Kindern flexible Spielmöglichkeiten.

Weitere Gartenfläche ist nicht vorhanden.

Viele Fenster sind bereits erneuert worden und in einigen Räumen liegt ein ansprechender Vinylboden in Dielenoptik.

Das komplette Dach von Wohnhaus und Scheune wurde in 2006 neu gedeckt und die Fassade im oberen Bereich mit Naturschiefer verkleidet.

Der große Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Die Scheune ist bestens für handwerkliche Tätigkeiten geeignet. Im Nebenraum befindet sich die Werkstatt die mit metallverarbeitenden Geräten ausgestattet ist, welche natürlich auf Wunsch übernommen werden können. Im Hof ist eine alte Hebebühne vorhanden. Der Hofzugang wird mit den Nachbarn gemeinsam genutzt.

Die Infrastruktur in Waldsolms bietet alles für den täglichen Bedarf. Auch Kindergarten und Grundschule sind direkt vor Ort.

Dieses Immobilienangebot eröffnet vor allem auch handwerklich Begabten, die sich ihren Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten, die Möglichkeit, mit einem sehr geringen Einstiegspreis durch Eigenleistung das Potenzial der Immobilie voll auszuschöpfen und ein gemütliches Zuhause zu gestalten.

**Gerne stellen wir Ihnen diese Liegenschaft in einer persönlichen Begehung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf**

## **Details of amenities**

- Fachwerkhaus aus 1890 Anbau aus 1960
- Ölheizung aus 1991, 4.500 Liter Öltanks
- teilweise Vinylböden in Dielenoptik
- teilweise Laminatböden
- größtenteils Fenster aus 2006-2008 (vereinzelt noch alt)
- Dach aus 2006, Bodendämmung aus 2025
- 2 Bäder
- Fassade teilweise mit Naturschiefer verkleidet
- Scheune
- Hof
- Hebebühne im Hof
- gemeinsame Einfahrt mit den Nachbarn

**Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf**

## All about the location

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 umliegenden Arbeitszentren sind in deutlich weniger als einer Fahrstunde mit dem Auto erreichbar - Giessen (22 km), Wetzlar (20km), Bad Homburg (25km) und Frankfurt am Main (45km). Die Taunusbahn fährt von Brandoberndorf 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 ebenso vorhanden.

In den Nachbargemeinden Wetzlar, Usingen und Braunfels befinden sich weitere schulische Angebote.

**Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf**

## Other information

**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.

**Property ID: 26141022 - 35647 Waldsolms - Brandoberndorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Carola Öhl**

---

**Kreuzgasse 22, 61250 Usingen**  
**Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0**  
**E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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