Brechen / Oberbrechen

Großzügiges 2-3-Familien-Haus mit hochwertiger Ausstattung und vielen Extras.

Número de propiedad: 23189016

PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 320 m^2 • **HABITACIONES:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.964 m^2

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

De un vistazo

Número de propiedad	23189016
Superficie habitable	ca. 320 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	8
Baños	2
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje

Precio de compra	699.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 270 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.02.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	100.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

La propiedad

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

La propiedad

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

La propiedad

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

La propiedad

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

La propiedad

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

La propiedad

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

La propiedad

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

La propiedad

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Una primera impresión

Das gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1981 überzeugt auf insgesamt 320 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 1964 m². Mit insgesamt 11 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet es ausreichend Platz für eine große Familie oder die Möglichkeit zur Vermietung einer Einheit.

Die Immobilie besticht durch eine hochwertige Ausstattung, zu der unter anderem ein zweischaliges Mauerwerk mit Verklinkerung, eine Gaszentralheizung mit Festbrennstoffzuheizung, Standspeicher, teilweise Fußbodenheizung, eine Photovoltaikanlage und eine thermische Solaranlage gehören. Des Weiteren verfügt das Haus über drei Zisternen mit Hauswasserwerk, eine Enthärtungsanlage von Grünbeck und Wärmemengenzähler.

Für Komfort sorgen Starkstromanschlüsse in Keller, Garage Keller und in der freistehenden Doppelgarage. Die Garage bietet Platz für 3 Fahrzeuge und im Haus stehen weitere Parkplätze zur Verfügung.

Die Immobilie bietet zudem zwei Balkone/Terrassen und eine attraktive Lage in einer ruhigen Wohngegend. Die moderne Heizung von 2001 sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten.

Insgesamt präsentiert sich das Zweifamilienhaus in einem sehr guten Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Egal ob als großzügiges Familiendomizil oder als rentable Vermietungsoption - diese Immobilie überzeugt mit großzügigem Platzangebot und durchdachter Ausstattung.

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Detalles de los servicios

- zweischaliges Mauerwerk mit Verklinkerung
- Gaszentralheizung mit Festbrennstoffzuheizung, Standspeicher
- teilweise Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- thermische Solaranlage
- drei Zisternen mit Hauswasserwerk
- Enthärtungsanlage von Grünbeck
- Wärmemengenzähler
- Starkstromanschlüsse in Keller, Garage Keller und in Garage
- Garage mit 3 Parkplätzen im Haus
- Doppelgarage freistehend

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie liegt in ruhiger idyllischer Ortsrandlage von Oberbrechen. Oberbrechen ist ein Ortsteil der Gemeinde Brechen und liegt im Tal des Emsbachs im Goldenen Grund. Durch den Ort verläuft die Bundesstraße 8 und die Main-Lahn-Bahn, am südlichen Rand der länglich nach Osten gestreckten Gemarkung die A3 und die Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main. Der östliche Zipfel der Gemarkung ist größtenteils von Wald bedeckt. Im Westen gibt es nur kleine Waldstücke und ansonsten vor allem landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Gemeinde verfügt über eine Grund- und Hauptschule mit Realschulzweig in Niederbrechen sowie eine weitere Grundschule in Oberbrechen. Weiterführende Schulen gibt es im nahen Limburg. Die Entfernung des Hauses nach Limburg beträgt ca. 10 Minuten, nach Wiesbaden ca. 35 Minuten und nach Frankfurt am Main ca. 45 Minuten. Oberbrechen hat einen Bahnhof, der eine direkte Verbindung nach Frankfurt/Main bietet. Der ICE Bahnhof Limburg Süd ist nur 10 Minuten entfernt. Von dort ist man in 20 Minuten am Flughafen Frankfurt.

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2033.
Endenergiebedarf beträgt 100.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com