

**Brandau**

# **Grand terrain constructible offrant de multiples possibilités d'aménagement !**

**CODE DU BIEN: 25133846**



**PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.500 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25133846 - 64397 Brandau**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25133846 - 64397 Brandau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25133846	Prix d'achat	479.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 25133846 - 64397 Brandau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25133846 - 64397 Brandau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25133846 - 64397 Brandau**

## **Une première impression**

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Grundstück zur Wohnbebauung in gefragter Lage in Brandau. Die gesamte Grundstücksfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Teilgrundstücke und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer sowie für Projektentwickler mit individuellen Anforderungen.

Das Grundstück zeichnet sich durch seine großzügige Größe aus, die vielfältig bebaubar ist. Dank eines flexiblen Bebauungsplans können verschiedene Konzeptideen – vom klassischen Einfamilienhaus bis hin zu zwei Wohneinheiten – realisiert werden. Es liegen bereits Planungsunterlagen von einem Architektenbüro inklusive der Gartenplanung eines großzügigen Einfamilienhauses mit Garage und der Option eines Tinyhouses vor. Diese kann vom Käufer übernommen werden.

Das Grundstück befindet sich inmitten einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend. Infrastruktur wie Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüsse ist im Straßenbereich bereits vorhanden und sorgt so für unkomplizierte Planungsschritte. Da keine Altbestände auf dem Grundstück sind, ist eine umgehende Bebauung nach den geltenden Richtlinien möglich.

Auch für Familien stellt das Areal eine attraktive Basis zur Realisierung des eigenen Wohntraums dar. Die großzügigen Grundstückspartellen bieten ausreichend Platz für Haus, Garten und entsprechende Nebenanlagen. Gleichzeitig profitieren Bauträger und Investoren von der Option, mit der vielversprechenden Grundstücksgröße und der Option auf Teilung individuelle Wohnprojekte wirtschaftlich umzusetzen.

**CODE DU BIEN: 25133846 - 64397 Brandau**

## **Tout sur l'emplacement**

Das Baugrundstück befindet sich im Ortskern von Brandau. Brandau ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Modautal im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des vorderen Odenwaldes bietet Brandau eine naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und weitläufigen Wanderwegen – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Trotz der ländlichen Atmosphäre sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung vorhanden. Die Städte Darmstadt (ca. 20 km) und Bensheim (ca. 25 km) sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Infrastruktur.

Brandau verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit und eignet sich hervorragend für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah und gleichzeitig gut angebunden wohnen möchten.

**CODE DU BIEN: 25133846 - 64397 Brandau**

## Plus d'informations

**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.

**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.

**CODE DU BIEN: 25133846 - 64397 Brandau**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Margot-Elaine Wolf-Schneider**

---

**Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim**

**Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0**

**E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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