

Solms / Oberndorf

Gutes Gefühl - behagliches Einfamilienhaus mit paradiesischem Garten

Codice oggetto: 26148005



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 272.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 1.229 m²**

Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26148005	Prezzo d'acquisto	272.000 EUR
Superficie netta	ca. 141 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	135.44 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	06.04.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

La proprietà



Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

La proprietà



Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

La proprietà



Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

Una prima impressione

Der Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens - das wurde hier mit viel Fingerspitzengefühl umgesetzt. Mit einer Wohnfläche von ca. 141 m² auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 1.229 m² und zusätzlichen 384 m² Gartenland bietet es viel Raum für ein neues Zuhause. Das ursprünglich um 1900 errichtete Haus wurde im Jahr 1970 durch einen Anbau erweitert. Dadurch ist eine besondere Verbindung aus historischem Charakter und funktionalem Wohnraum entstanden.

Über die Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Schon beim Betreten empfängt Sie im Erdgeschoss ein freundlicher Flur, der in die geräumige und modern ausgestattete Küche führt. Von hier aus gelangt man in den hellen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet – ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein modernes Badezimmer mit teilweise Fußbodenheizung befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Rückzugsort oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Durchgangszimmer, das sich flexibel als Arbeitszimmer, Spielbereich oder gemütliche Lesecke nutzen lässt. Die Raumaufteilung eignet sich daher besonders gut für Familien oder Paare, die Wert auf Platz, Flexibilität legen. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre, die maßgeblich zum heutigen Wohnkomfort beitragen. Die Elektrik wurde im Jahr 2019 größtenteils erneuert, und die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2013. Zusätzlich wurde eine BWT-Anlage zur Wasseraufbereitung installiert, die die Qualität von Trink- und Nutzwasser verbessert.

Ein echtes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten, der direkt an einen idyllischen Bachlauf grenzt und eine besonders naturnahe und ruhige Atmosphäre schafft. Ob gemütliche Stunden im Grünen, kleine

Gartenprojekte oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden – dieser Außenbereich bietet viele Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Ein großer Schuppen sorgt dabei für zusätzlichen Stauraum. Der große Hofbereich bietet darüber hinaus ausreichend Stellplätze für mehrere Fahrzeuge und eignet sich gleichzeitig hervorragend als Treffpunkt für gesellige Stunden im Freien. Dank der bereits durchgeführten Modernisierungen ist die Immobilie sofort bezugsbereit, bietet jedoch gleichzeitig noch genügend Raum, um eigene Wohnideen einzubringen.

Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

Dettagli dei servizi

- Fachwerkhaus 1900
- Massivhaus Anbau 1970
- Fenster von 1999/2023
- Heizung Gas 2013
- BWT - Wasseranlage 2025 - Härtegrad 6
- Laminat als Bodenbelag
- Elektrik neu 2019
- modernes Bad mit teilweise Fußbodenheizung
- Terrasse
- Garten mit altem Baumbestand und Zugang zum Bachlauf
- Gartengrundstück von 384 m²
- Doppelgarage / Stellplätze
- voll unterkellert - Bruchsteinkeller
- Dach 2024 teilweise neu und gedämmt
- Solarpaneele für Warmwasser
- Rückstauklappen Keller

Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Oberndorf der Stadt Solms im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Oberndorf zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage und gleichzeitig gute Anbindung an die umliegenden Städte aus.

Die nächstgelegenen größere Städte sind Braunfels und Wetzlar, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind und eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, medizinischer Versorgung sowie kulturellen Angeboten bietet. Auch Gießen ist über die gut ausgebaute Verkehrsanbindung in kurzer Zeit erreichbar.

Solms-Oberndorf verfügt über eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Über die Bundesstraße 49 gelangt man schnell in Richtung Wetzlar, Limburg oder Gießen. Zudem besteht eine Bahnanbindung über den Bahnhof Solms mit regelmäßigen Verbindungen in die umliegenden Städte.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in Solms und den angrenzenden Städten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zur Lahn sowie zu weitläufigen Wald- und Wandergebieten bietet ideale Voraussetzungen für Aktivitäten wie Radfahren, Wandern oder Wassersport.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26148005 - 35606 Solms / Oberndorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com