Brechen / Oberbrechen

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

Property ID: 23189016

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 320 m^2 • **ROOMS:** 11 • **LAND AREA:** 1.964 m^2

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

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

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

At a glance

Property ID	23189016
Living Space	ca. 320 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	8
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 5 x Garage

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 270 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.02.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	100.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

The property

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

The property

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

The property

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

The property

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

The property

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

The property

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

The property

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

The property

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

A first impression

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.

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Details of amenities

- 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

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

All about the location

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.

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Other information

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.

Property ID: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Lars Luscher

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com