

Brechen / Oberbrechen

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

Número da propriedade: 23189016



PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • ÁREA: ca. 320 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.964 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## Numa vista geral

Número da propriedade	23189016
Área	ca. 320 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Quartos	8
Casas de banho	2
Ano de construção	1981
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5 x Garagem

Preço de compra	699.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 270 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	100.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.02.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981



Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## O imóvel





Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## O imóvel



Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## O imóvel





Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## O imóvel





Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## O imóvel



Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## O imóvel





Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## O imóvel





Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## O imóvel



Número da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## Uma primeira impressão

Das gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1981 überzeugt auf insgesamt 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 1964 m<sup>2</sup>. 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 da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 100.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 da propriedade: 23189016 - 65611 Brechen / Oberbrechen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46, 65549 Limburg

Tel.: +49 6431 - 288 14-0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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