

Braunfels

# Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Apartment und Schlossblick

Objektnummer: 25148035



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

MIETPREIS: 1.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25148035                  |
| Wohnfläche    | ca. 152 m²                |
| Bezugsfrei ab | 01.10.2025                |
| Zimmer        | 4                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 1961                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 1.250 EUR                                           |
| Nebenkosten                | 300 EUR                                             |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                       |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                |
| Bauweise                   | Massiv                                              |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergiebedarf            | 100.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.11.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

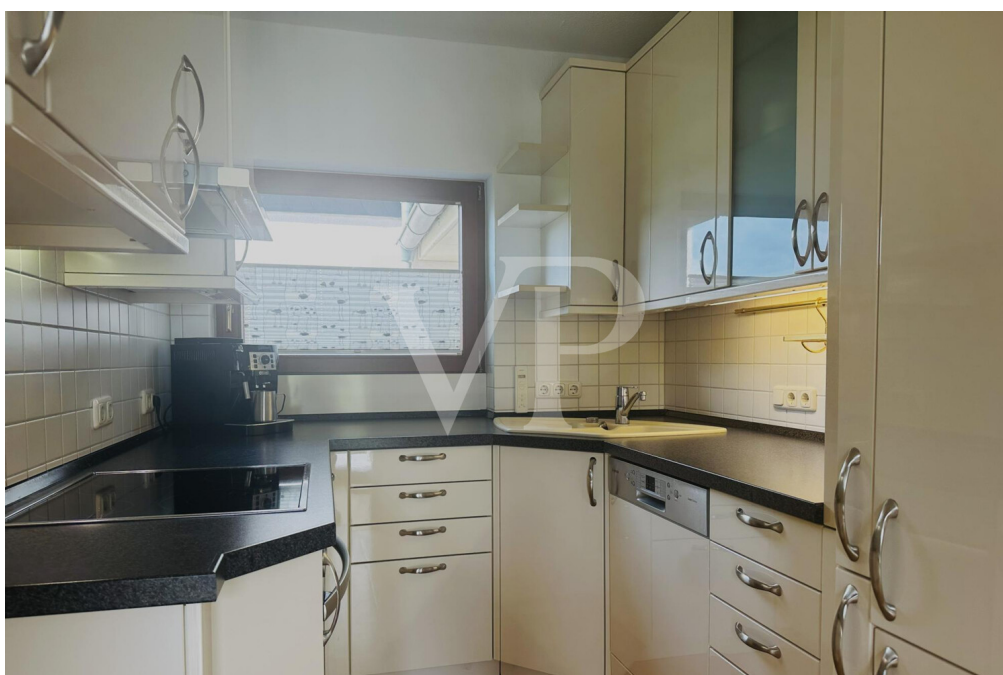
Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Die Immobilie



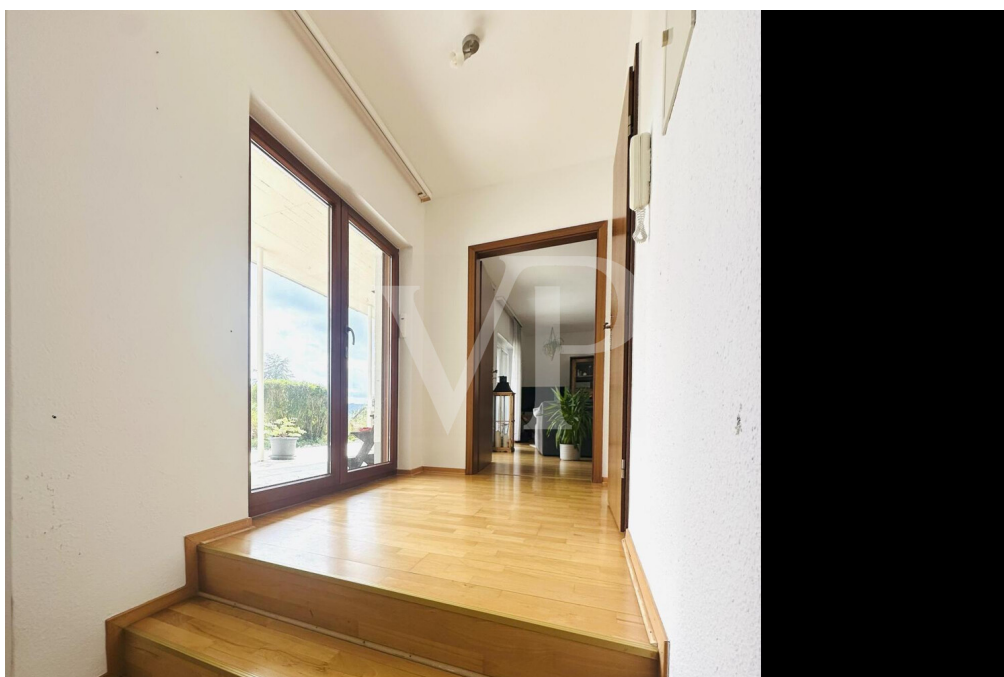
Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Die Immobilie

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**

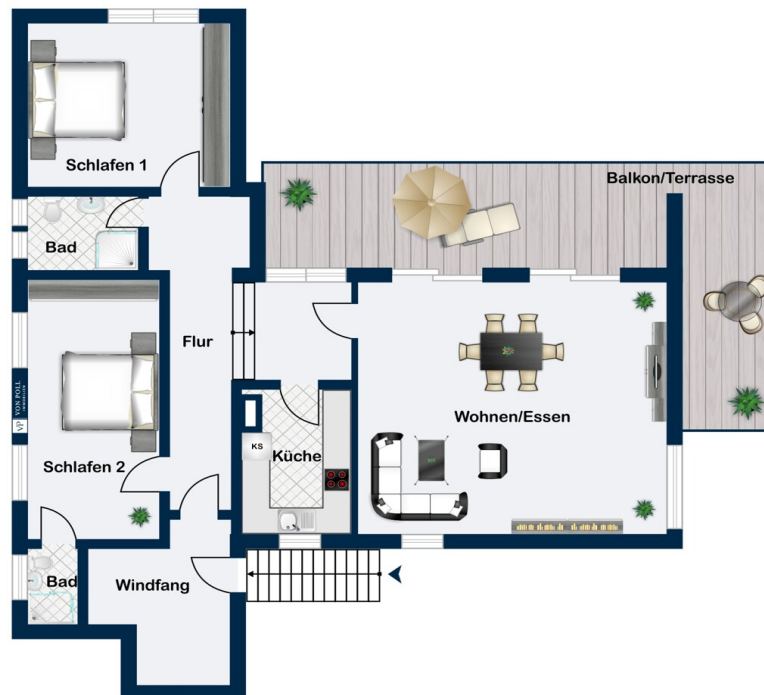
Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

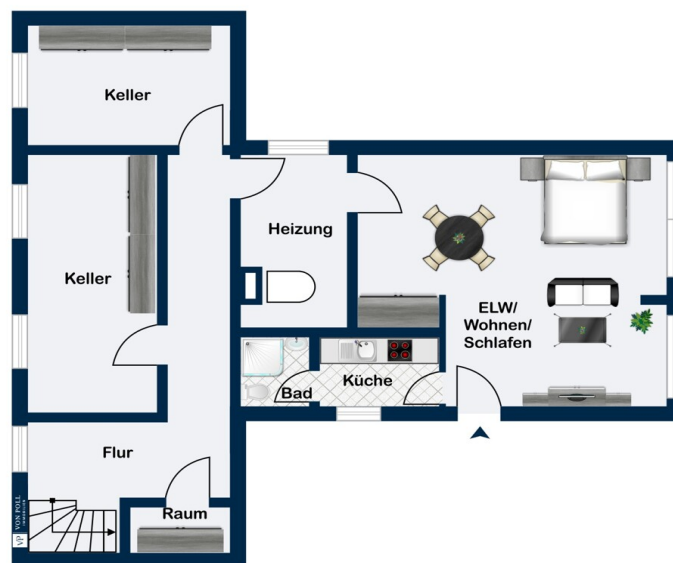
[www.von-poll.com/giessen](http://www.von-poll.com/giessen)

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Grundrisse



Erdgeschoss



ELW

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne, helle Wohnung liegt im Hochparterre mit einer kleinen Ein-Zimmer-Apartment im Souterrain. Das Haus hat insgesamt nur zwei Wohneinheiten und liegt sehr zentrumsnah in einer Premiumlage von Braunfels mit guter Infrastruktur.

Die lichtdurchflutete Wohnung aus dem Jahre 1961 wurde 2012 und 2014 aufwändig renoviert. Mit knapp 112 m<sup>2</sup>, drei Zimmern und einer separat nutzbaren Einliegerwohnung im Souterrain von 39 m<sup>2</sup> schafft diese Wohnung ein Gefühl von Großzügigkeit und absoluter Privatsphäre. Über einige Stufen

gelangt man bequem zur Eingangstüre und dem Flurbereich.

Von hier aus erreicht man ein Schlafzimmer, ein Kinder - Arbeitszimmer, ein Badezimmer und das kleine Duschbad /Gäste-WC. Weiterhin gelangt man über drei Stufen in den hellen Wohn-/ Essbereich mit moderner Küche und Zugang zu einer ruhigen Süd-Terrasse und einem gepflegten Gartenanteil. Hier kann man viele Sonnen- und Abendstunden mit herrlichem Blick Richtung Schloss Braunfels genießen. Moderne Fliesen und ein hochwertiger Parkettboden sind in der gesamten

Wohnung vorhanden. Neue Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden runden diese qualitativ hochwertige Wohnung ab. Eine weitere Besonderheit bietet die Ein-Zimmer-Einliegerwohnung im Souterrain. Ein großzügiger, trockener Kellerraum und eine komfortable Parksituation mit zwei Autostellplätzen und einem Garagenstellplatz sind vorhanden und verhindern eine mühsame Parkplatzsuche.

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Ausstattung und Details

- moderne Bäder
- Apartment im Souterrain
- große Süd-Terrasse mit Balkon
- 1 Garagenstellplatz und 2 Außenstellplätze
- gepflegter Gartenanteil mit Schlossblick
- Parkett
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Einbauküche

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Alles zum Standort

Der Luftkurort Braunfels verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und liegt im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Bekannt ist Braunfels durch sein imposantes Dornröschenschloß. Zu Fuß gelangt man bequem in die nahe gelegenen Schulen, Kindergärten oder in die historische Altstadt mit Marktplatz und kleinen Geschäften. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein ausgesprochen schöner Golfplatz macht Braunfels zu einem beliebten Wohnort. Einen guten Anschluss an die B 49, die in Richtung Gießen / Limburg führt ist vorhanden. Von hier aus gelangt man schnell auf die A 45 in Richtung Frankfurt/Dortmund oder A 3 in Richtung Frankfurt/Köln.

**Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2029.

Endenergiebedarf beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25148035 - 35619 Braunfels

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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