

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Braunfels

**Endlich Zuhause...Braunfels ETW ca. 94 qm-  
provisionsfrei...direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. **OM-299099**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **268.400 €**

Ansprechpartner:  
Albert Raab

Windmühlenweg 25  
35619 Braunfels  
Hessen  
Deutschland

|               |                      |             |                   |
|---------------|----------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr       | 2002                 | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 4,00                 | Zustand     | gepflegt          |
| Wohnfläche    | 94,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer  | 1                 |
| Nutzfläche    | 43,00 m <sup>2</sup> | Etage       | Erdgeschoss       |
| Energieträger | Gas                  | Stellplätze | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 100 €                | Heizung     | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BEVORZUGTE SONNIGE WOHLNLAG

im ehemaligen Neubaugebiet von Braunfels.

Die Eigentumswohnung ist auch Ideal für Investoren zum vermieten geeignet.

Der Gebäude-Energieausweis ist vorhanden und bei Besichtigung auf Wunsch vorgelegt.

Die Gasheizung im Kellergeschoss wurde vor ca. zwei Jahren erneuert und ist energetisch auf dem neusten technischen Stand.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung mit ca. 94 qm befindet sich gemäß Planung auf der linken Seite im Erdgeschoss mit Balkon in westlicher Richtung.

In dem 7-Fam.-Haus sind zur Zeit 3 Eigentumswohnungen und 4 Wohnungen vermietet.

Nutzflächen und Stellplatz:

Kellerraum ca. 9,70 qm

Fahrräder/Kinderwagen ca. 10,50 qm

Wasch-Trockenraum ca. 23,50 qm

1 PKW-Stellplatz

Die Wohnung ist zur Zeit mit solventen Mietern vermietet und wäre schon ab Jan.2025 frei.

## Ausstattung

Alle für Sie wichtigen Details werde ich gerne gemeinsam mit Ihnen abstimmen.

Bitte teilen Sie mir Ihre vollständigen Kontaktdaten Vor-/Zuname, Anschrift, E-Mail-Adresse, und Telefonnummer mit.

Hinweis: Anfragen ohne Ihre vollständigen Kontaktdaten werden nicht berücksichtigt.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Albert Raab

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Im südlichen Teil des Lahn-Dill-Kreises liegt die Stadt Braunfels mit über 11.000 Einwohnern.

Die Stadt besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur. Neben Einkaufsmöglichkeiten aller Art, sind auch Banken, Ärzte und Apotheken sowie drei Kliniken ansässig. Außerdem verfügt Braunfels über acht Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen sowie eine Gesamtschule.

Ein Freibad, die Freilichtbühne Bonbaden, das Stadtmuseum sowie das Schloss Braunfels und ein herrlicher Kurpark stellen unter anderem das Freizeitangebot der Stadt dar und bieten eine nette Abwechslung vom Alltag.

Die Anbindung zur A3 sowie A5 ist in wenigen Minuten erreicht. Hier befindet sich die B49 im Lahntal in Richtung Gießen und Limburg.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Süden



Ansicht Süd-Ost

# Exposé - Galerie



EG Wohnung mit Balkon



Gestaltungsbeispiel



Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche



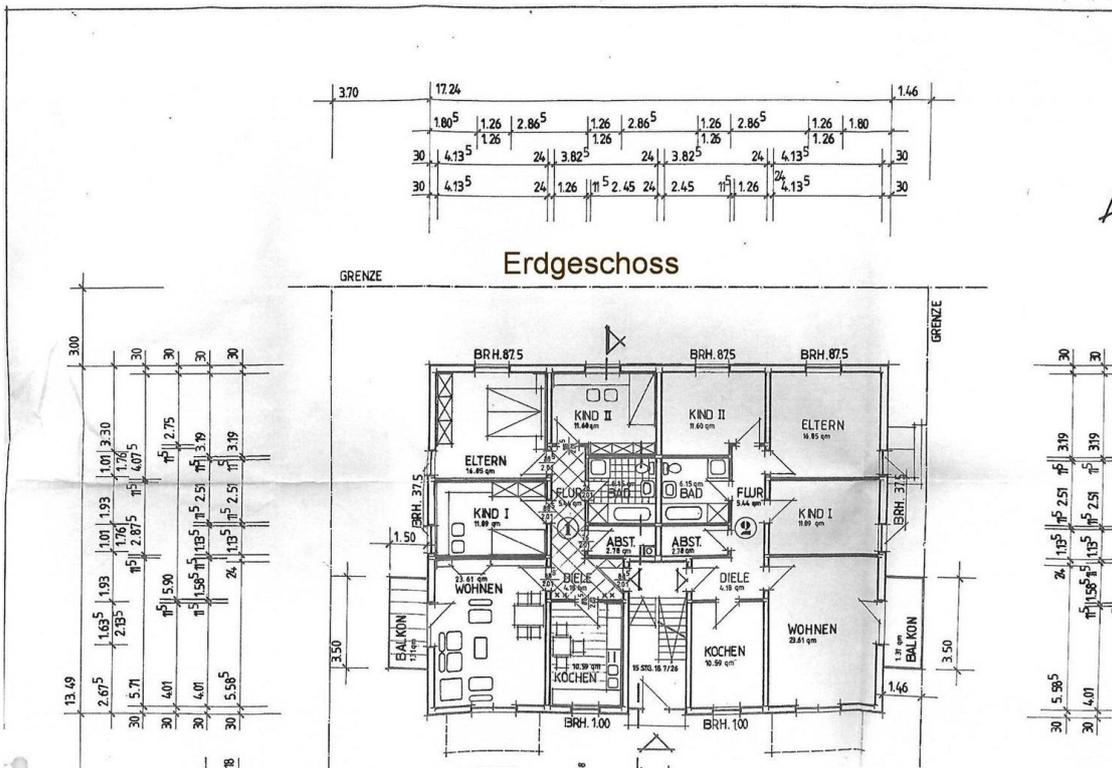
Essplatz Küche

# Exposé - Galerie

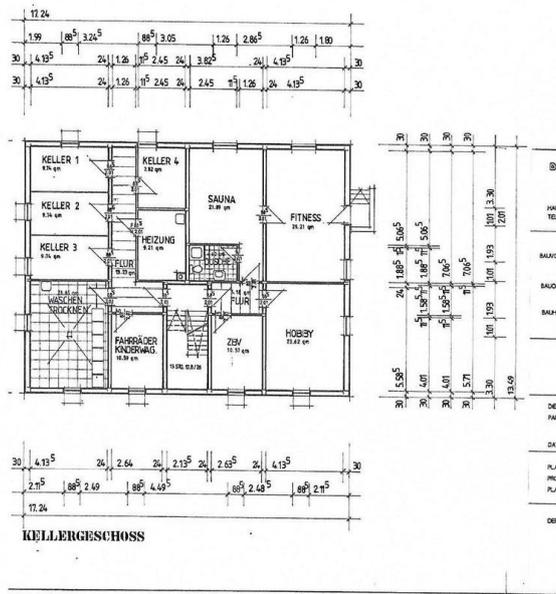


Flur

# Exposé - Grundrisse

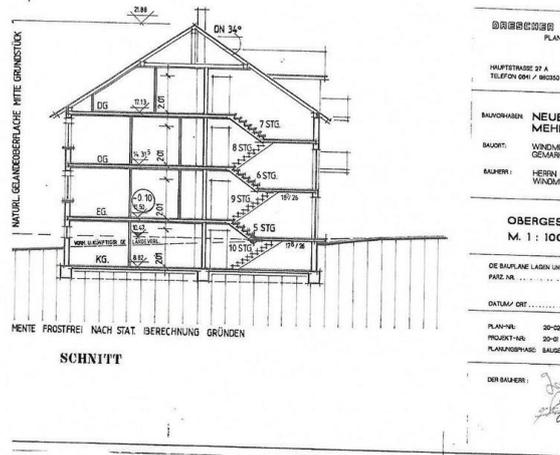


EG-Wohnung linke Seite

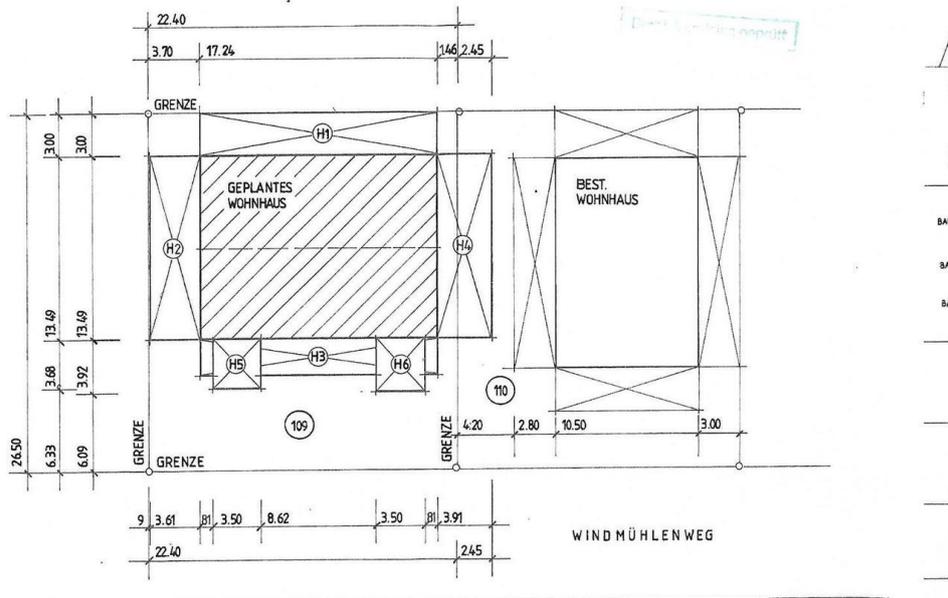


Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Schnitt Wohngebäude



Abstandsflächenplan