EXPOSÉ

---VERMIETET 4 Zimmer-Obergeschoss-Wohnung mit Balkon und Garage in bevorzugter Wohnlage---

ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 65611 Brechen

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 92,82 m²

Nutzfläche (ca.): 7 m²

Nebenkosten (ca.): 300,- €

Warmmiete (ca.): 1.300,- €

Etage: 2

Kaltmiete € 1.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts. ° Tel.: +49 6483 6394
Fax: +49 6483 918851 ° mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Brechen
> 4 Zimmer
> 92,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379568-krbEL

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	65611 Brechen
Baujahr	1996
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	92,82 m²
Nutzfläche (ca.)	7 m²
Kaltmiete	1.000,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.300,- €
Kaution	2.000,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	127,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-12-03
Energieausweis gültig bis	03.12.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Brechen
> 4 Zimmer
> 92,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379568-krbEL

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Wohnung im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (8 Parteien) überzeugt durch helle, großzügige Räume und einer angenehm wohnlichen Atmosphäre.
Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Raumgefühl.

Ausstattung:

Aufteilung:

großzügige Diele
Küche (Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und Kühlschrank)
großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon
Schlafzimmer
2 Kinderzimmer
Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
Gäste-WC (innenliegend)
Abstellkammer

Ausstattung & Besonderheiten:

Bodenbelag: Fliesen und Laminat
SAT-TV
DSL-Anschluss
Glasfaser liegt im Haus
2-fach-verglaste Kunststofffenster
1 Kellerabteil
1 Garage
Gemeinschaftswaschküche und Trockenraum
Entkalkungsanlage
Gartenmitbenutzung
Gemeinschafts-Fahrradraum

Weitere Informationen:

Verfügbar ab sofort
Die Wohnung wird renoviert (weiß gestrichen) an den Mieter übergeben
In der Nebenkosten-Vorauszahlung (ausgelegt für 2 Personen) sind alle Kosten enthalten; Strom wird direkt vom Mieter mit dem Energieversorger abgerechnet
keine Hundetierhaltung

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gefragten Wohnlage von Niederbrechen, die durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur überzeugt.
Die verkehrsgünstige Anbindung ermöglicht kurze Wege in die umliegenden Städte:
Limburg mit ICE-Bahnhof erreichen Sie in ca. 15 Autominuten
Die Autobahn A3 bei Bad Camberg ist in ca. 20 Minuten erreichbar
Wiesbaden erreichen Sie über die B417 in etwa 35 Minuten

Niederbrechen selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Vor Ort finden Sie unter anderem: Bahnhof, Schulen und Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien, Apotheke und Ärzte und Physiotherapie, Friseur, Restaurants und Eiscafé sowie Einrichtungen wie Altenheim und betreutes Wohnen.

Sonstiges:

Hinweise und Haftung:
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, Vermieter oder Dritten.
Sie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf weitergegebene Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw., die uns von dem Verkäufer/ Eigentümer zur Verfügung gestellt werden.
Obwohl wir diese weitergeben wird seitens Wessinghage-Immobilien e.Kfr.,
Inhaber Astrid Wessinghage-Reuscher, weder eine Gewähr noch eine Haftung
auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der erteilten Angaben übernommen.
Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen
und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.
Das Expose dient nur einer ersten Information über die angebotene Immobilie
und ersetzt keine ausführliche Besichtigung!
Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird
auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen.
Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind.
Sie dienen der beispielhaften Anschauung!
Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit
Ihrem Ansprechpartner möglich.
Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen.
Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt.
Sie dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden.
Änderungen, Irrtum, Preisänderungen oder Zwischenverkauf/ -vermietung bleiben vorbehalten!
Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher
Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies uns umgehend schriftlich mitteilt.
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen beantwortet werden können, die den vollständigen Namen, postalische Adresse,

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

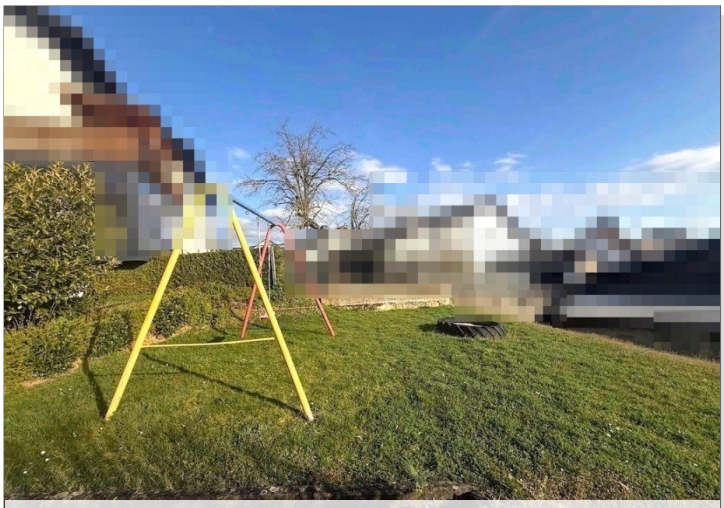
> Wohnung
> Brechen
> 4 Zimmer
> 92,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379568-krbEL

E-Mail-Adresse und eine Telefonnummer enthalten.
Gemäß §4 Absatz 6 Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler dazu verpflichtet, die Identität unserer Interessenten bereits bei der ersten Besichtigung festzuhalten.
Deshalb bitten wir Sie, Ihren Personalausweis zu dem Besichtigungstermin
mitzubringen.
Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns über Ihre Kontaktanfrage.
Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Sehr gerne verkaufen wir auch Ihre Immobilie!
Von der kostenlosen Bewertung bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite!
Für Verkäufer von Mehrfamilienhäuser entstehen keinerlei Kosten.
Nutzen Sie einfach unsere langjährige Erfahrung und guten Service.
Erfolgreiche Immobilienvermittlung in 2. Generation (seit 1981)
Ständig suchen wir für vorgemerkte, solvente Kunden Immobilien jeglicher Art
im Raum Limburg-Weilburg-Idstein-Wiesbaden, Montabaur und Umgebung.
Unsere "komplette" Objektdatenbank, REFERENZEN und weitere Informationen
finden Sie unter: www.wessinghage-immobilien.de

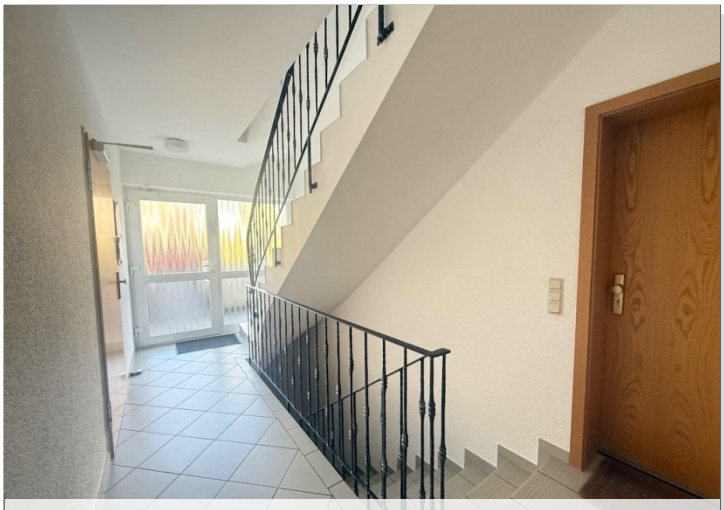
Objektbilder:

Aussenansicht 1

Aussenansicht 2



Garten



Treppenhaus Bild 1

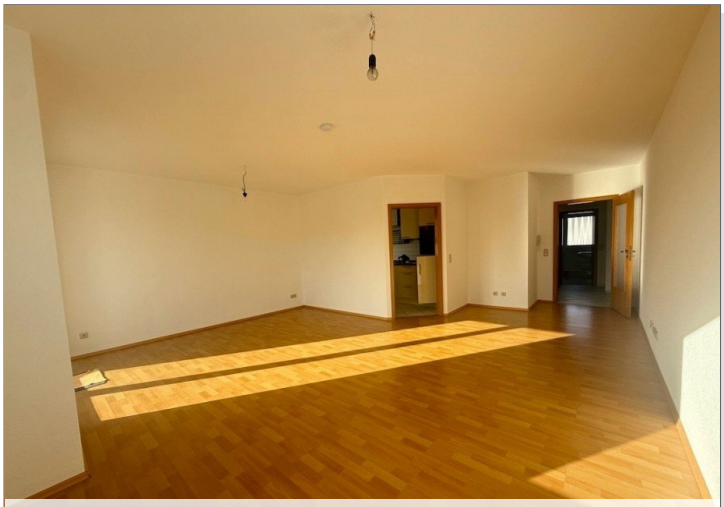
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Brechen
> 4 Zimmer
> 92,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379568-krbEL

Treppenhaus Bild 2



Wohnbereich Bild 2

Diele

Wohnbereich Bild 3

Wohnbereich Bild 1

Wohnbereich Bild 4

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Brechen
> 4 Zimmer
> 92,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379568-krbEL

Balkon Bild 1

Kueche Bild 2

Balkon Bild 2

Bad Bild 1

Kueche Bild 1

Bad Bild 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Brechen
> 4 Zimmer
> 92,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379568-krbEL

Zimmer 1

Zimmer 3 Bild 1

Zimmer 2 Bild 1

Zimmer 3 Bild 2

Zimmer 2 Bild 2

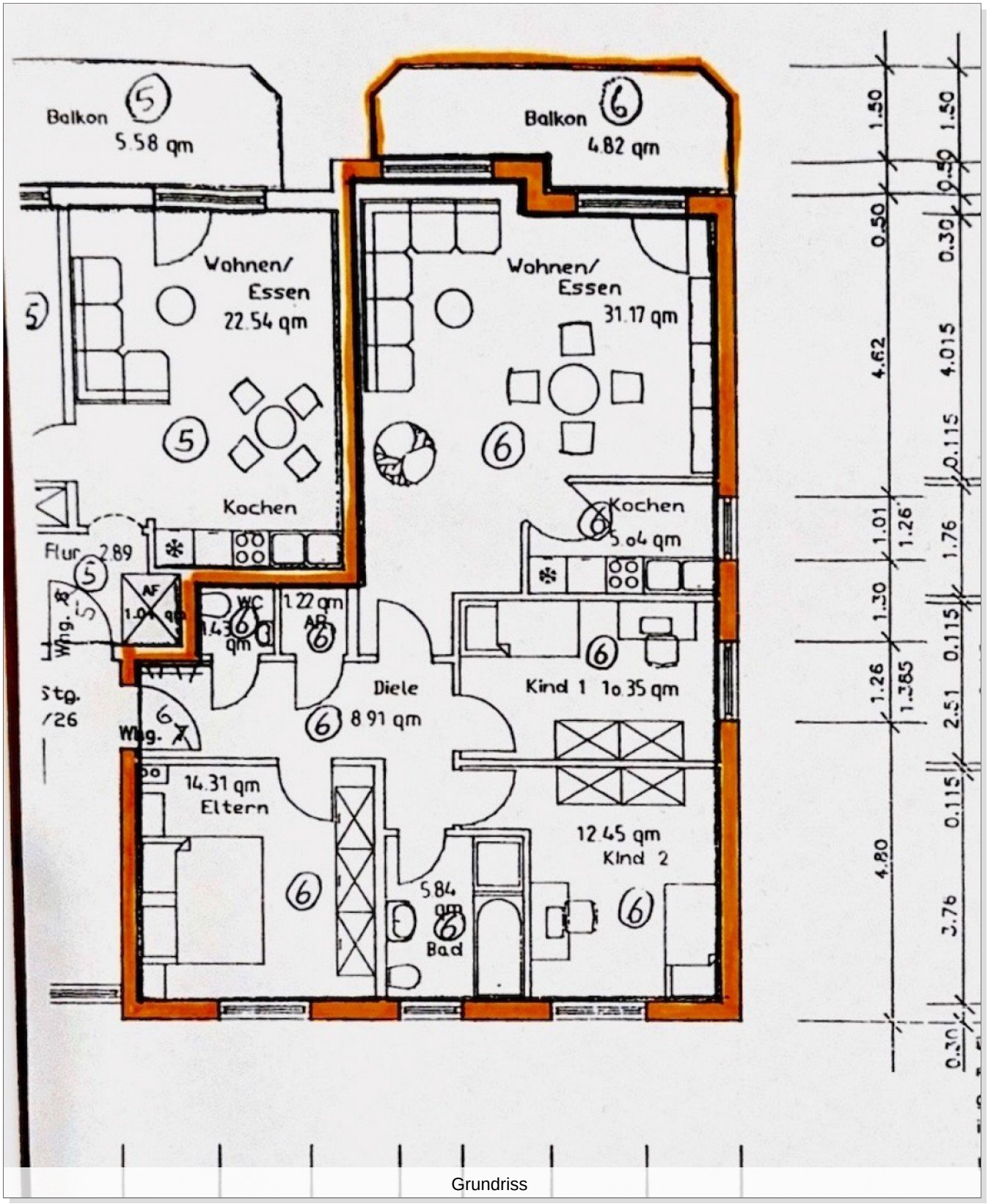
Gaeste WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Brechen
> 4 Zimmer
> 92,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379568-krbEL



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wessinghage Immobilien e. Kfr.
Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> Brechen
> 4 Zimmer

> 92,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 120379568-krbEL

Ansprechpartner:

Frau Astrid Wessinghage-Reuscher,
Immobilien Consultant (IHK)

Telefon: +49 6483 6394
E-Mail: mail@wessinghage-immobilien.de

Firmendaten:

Wessinghage Immobilien

Frau Astrid Wessinghage-Reuscher, Immobilien Consultant (IHK)
Taunusstraße 63
65618 Selters

Tel: +49 6483 6394
Mobil: +49 1707951797
Fax: +49 6483 918851

E-Mail: mail@wessinghage-immobilien.de
Homepage: www.wessinghage-immobilien.de

Vertretungsberechtigter: Monika Wessinghage
Berufsaufsichtsbehörde: Landrat des Landkreises Limburg-Weilburg
Schiede 43, 65549 Limburg /L.
Handelsregisternummer: Handelsregister HRA 2958
Umsatzsteueridentifikationsnummer: 03086031563 Finanzamt
Limburg /L.

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung (Gewo) durch den
Landrat des Landkreises Limburg-Weilburg
Handelsregister HRA 2958, Amtsgericht Limburg/ L

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026