

---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,-**

Wessinghage Immobilien e. Kfr.

Tanusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts. ° Tel.: +49 6483 6394

Fax: +49 6483 918851 ° mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

> 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

> 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 angenehmen 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 Kunststoffenster

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,

- > 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 Mehrfamilienhäusern 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

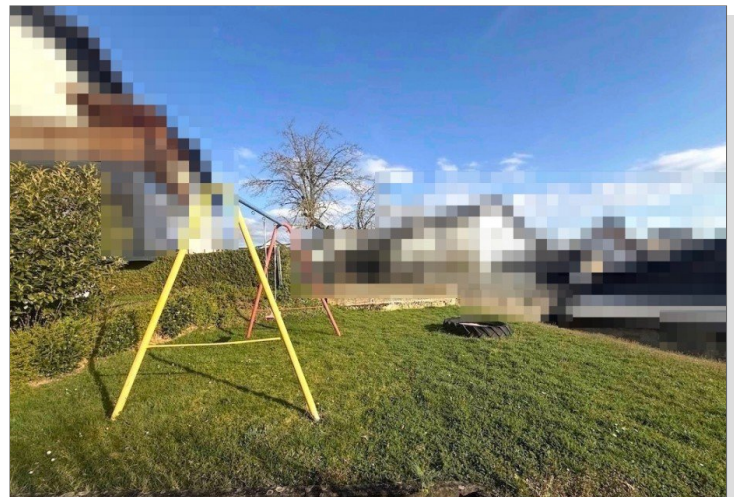
Objektbilder:



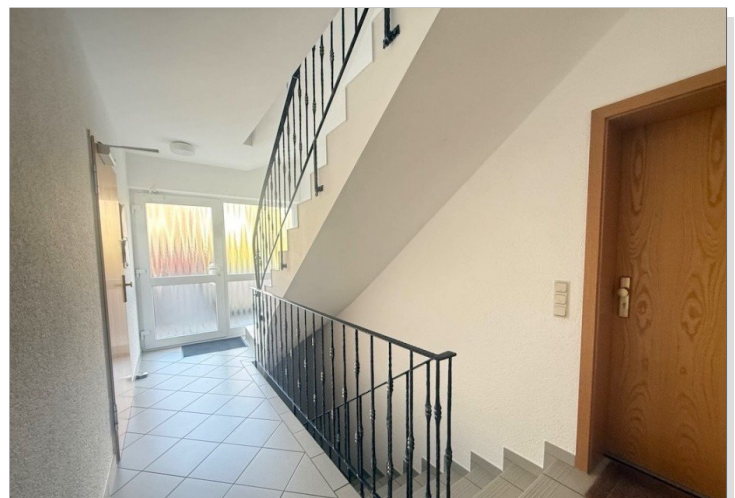
Aussenansicht 1



Aussenansicht 2



Garten



Treppenhaus Bild 1

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

- > 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

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

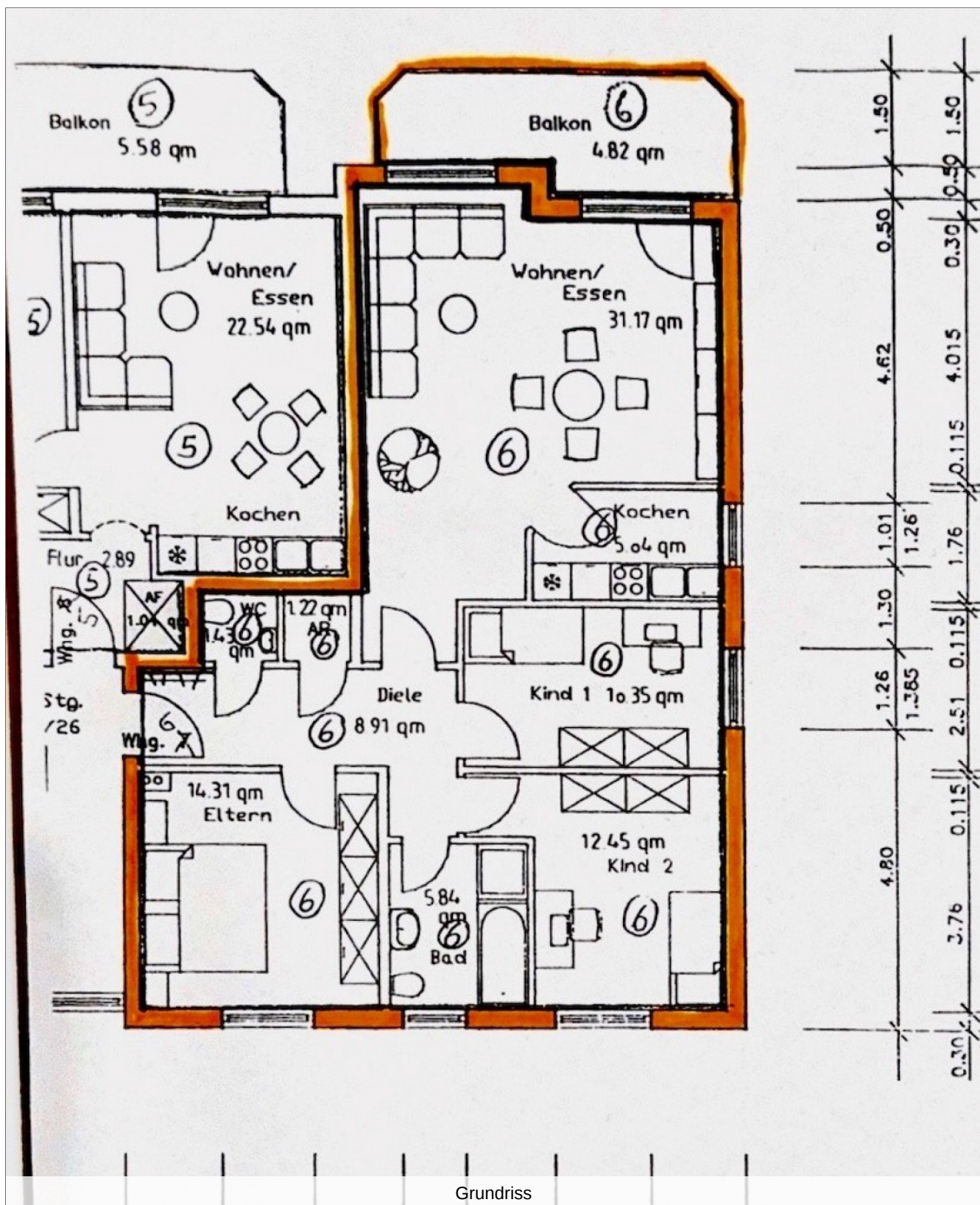


Gäste WC

Eckdaten

- > Wohnung
- > Brechen
- > 4 Zimmer

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



> 92,82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 120379568-krbEL

Firmendaten:

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