Fernwald / Annerod

Ruhiges Penthouse - attraktive Wohnung mit schönem Blick sofort beziehbar

Número de propiedad: 24148016

PRECIO DE COMPRA: 396.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 87 m^2 • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

De un vistazo

Número de propiedad	24148016
Superficie habitable	ca. 87 m²
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2023
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 7000 EUR (Venta)

Precio de compra	396.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	22.08.2033
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	49.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

La propiedad

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

La propiedad

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

La propiedad

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

La propiedad

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/giessen

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

Una primera impresión

In ruhiger Lage von Annerod entstanden in 2023 zwei Häuser mit jeweils 6 Wohnungen. In angenehmer Nachbarschaft mit einem schönen Blick wurde im obersten Geschoss des Mehrparteienhauses die Wohnung mit vielen Extras ausgestattet. Die Eigentümer haben mit Herzblut die hochwertige Ausstattung ihrer neuen Wohnung geplant. ”Wir haben den Grundriss modifiziert und noch ein Gäste-WC integrieren können, das war uns sehr wichtig”, erzählen die Eigentümer. Ebenso wurde bereits eine Küche geplant und die Installation entsprechend vorbereitet. Die Deckenbeleuchtung wurde punktuell gesetzt und für Helligkeit sorgt ein Flachdachoberlicht im Flur. Für Großzügigkeit sorgt der Fliesenboden, der in allen Räumen verlegt wurde. Die Holzoptik gibt optische Wärme und gleichzeitig gewährleistet der Boden eine gute Wärmeleitfähigkeit. Im Bad mit großer bodentiefer Dusche wurde noch ein Anschluss für die Waschmaschine integriert. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Klimaanlage in den Räumen, die über WiFi steuerbar ist. So lässt es sich auch in einem warmen Sommer gut im Penthouse leben.

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung
- Deckeneinbauleuchten
- Klimaanlage
- elektrische Rolläden
- bodentiefe Fenster und Türen
- hochwertige Fliesen in Holzoptik
- hochwertige Badausstattung
- Flachdachoberlicht
- Videosprechanlage
- Stumpf einschlagende Türen mit Magnetfallenschlössern
- Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung
- Etagen Wärmekompaktstation
- Direkter barrierefreier Zugang von den Carports zum Aufzug
- Aufzug
- Kellerraum
- zwei Carports mit direktem Zugang ins Haus

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

Todo sobre la ubicación

Fernwald liegt geographisch in der Mitte Deutschlands, auf halbem Wege zwischen Frankfurt und Kassel und den Industriegebieten an Main und Ruhr. In nächster Lage zur Universitätsstadt Gießen liegt es eingebettet zwischen Wiesen und Wäldern. Die ruhige und familienfreundliche Wohngemeinde Annerod selbst bietet in wenigen Gehminuten einen Kindergärten, eine Grundschule, zwei schöne Spielplätze und medizinische Grundversorgung. Fürs kulinarische Wohl sorgen gleich zwei Weinhandlungen, mehrere Restaurants und die (per Auto) rund 5 Minuten entfernten Einkaufsgelegenheiten. Ein kleines Stadion, die verschiedenen Sportvereine und die Anbindung an die Natur bieten Fitness-Ausgleich von der Arbeit. Fernwald steht für eine hohe Lebens-, Arbeits- und Freizeit-Qualität. Fernwald-Annerod liegt etwa 5 Kilometer östlich der Universitätsstadt Gießen, verbunden mit regelmäßigem Busverkehr. Die hervorragende Anbindung an die Bundesautobahn A5 Frankfurt – Kassel und über den Gießener Ring an die A45 Hanau – Dortmund sowie an mehrere Bundesstraßen mit überregionaler Bedeutung prädestiniert Fernwald Annerod zur Ansiedlung eines weiteren Gewerbegebietes.

Número de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 49.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 de propiedad: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11 Verter
E-Mail: giessen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com