

Staufenberg

Helle Freude- großes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial

Número de propiedad: 25148016



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 853 m²

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

- 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: 25148016 - 35460 Staufenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25148016
Superficie habitable	ca. 250 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	680.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

Datos energéticos

Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	03.06.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	158.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/giessen

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

Una primera impresión

Das großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1985 ist in eine ruhige Nachbarschaft in Staufenberg-Treis eingebettet. Die Immobilie bietet eine komfortable und großzügige Wohnlösung auf einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einem ca. 853 m² großen Grundstück. Die Immobilie besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und die Option, zusätzlichen Wohnraum von 100m² durch den Ausbau des Dachgeschosses für eine weitere Wohneinheit zu schaffen. Daher eignet sich die Immobilie sowohl für größere Familien als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten, eine Zwei- bis Drei-Generationen-Nutzung oder auch das klassische Modell der Eigennutzung inklusive Vermietung. Die Wohnung im Erdgeschoß hat drei Zimmer und eine Größe von ca. 100m² mit Terrasse nach Süden. Die Hauptwohnung im Obergeschoss von ca. 150 m² besticht mit drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein Tageslichtbad und einen geschmackvollen offenen Wohn- Essbereich mit Kamin für gemütliche Abende. Dieses Zweifamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und profitiert von seiner exponierten Lage und gepflegter Ausstattungsqualität. Die elektrisch betriebene Heizung sorgt stets für wohlige Wärme. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Außenbereich. Der Garten bietet eine grüne Oase zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Er lädt zu geselligen Grillabenden und entspannten Sommernachmittagen ein. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine elektrische Doppelgarage, die Ihnen ausreichend Stellplatz bietet. Der große Hof schafft zusätzlichen Parkraum oder Platz für Freizeitaktivitäten. Ideale Bedingungen bietet eine weitere Ausbaumöglichkeit über der Doppelgarage, welche sich als Werkstatt, Hobbyraum oder Bürofläche anbietet, und so noch mehr Lebensraum schafft.

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

Detalles de los servicios

- + Kaminofen
- + Fliesen als Bodenbelag
- + große Fensterflächen mit Rollläden
- + 2 Wohneinheiten (EG ca.100 m² / OG ca.150 m²)
- + 1 Wohneinheit - ausbaufähiges Dach / weitere ca.100m² Wohnraum
- + zusätzlicher Wohn / Werkraum über der Garage 60m²
- + großzügige Bäder
- + großer gepflegter Garten
- + 2 Garagen mit elektrischem Tor
- + gepflasterter Hof
- + Terrasse
- + 2 Balkone
- + Elektroheizung

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Staufenberg gehört zum mittelhessischen Landkreis Gießen und geht im Westen unmittelbar in die der Nachbarstadt Lollar über. Die Universitätsstadt Gießen, ein Zentrum Mittelhessens, ist Staufenbergs südliche Nachbarstadt. Marburg an der Lahn liegt knapp 20 km nördlich. Das familienfreundliche Staufenberg-Treis ist mit seiner dörflichen Struktur und guten Verkehrsanbindung sehr lebenswert. Staufenberg-Treis ist hervorragend an die Autobahn angebunden. Über die Auffahrt Staufenberg-Süd oder Nord gelangt man auf die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße 3, die an das überregionale Fernstraßennetz angeschlossen ist (A 5, A45). Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar zu erreichen. Eine Vielzahl an Vereinen bietet sportliche und gesellschaftliche Betätigungen aller Art.

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 158.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com