

Langgöns

# Pitch Perfect - Architektenhaus auf großem Grundstück inkl. Bauplatz

*CODE DU BIEN: 24148004*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 298 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.296 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 24148004        |
| Surface habitable      | ca. 298 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 9               |
| Chambres à coucher     | 5               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1972            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 775.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.03.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 172.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2015                      |

CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété





CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété



CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété





CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété





CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété



CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété





CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété





CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété





CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété



CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTINNEN

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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/giessen](http://www.von-poll.com/giessen)



CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## Une première impression

Ein Einfamilienhaus oder vielleicht ein Zweifamilienhaus? Mit Praxis oder ohne? Das Dachgeschoss noch ausbauen? Vorschläge, was man mit dem schönen Architektenhaus anstellen könnte, gibt es genug. Nur Wohnen, aber auch Wohnen und Arbeiten sind Möglichkeiten der Nutzung, für die das Haus ideal geeignet ist. Die moderne Architektursprache in Kombination mit der großen Wohn- und Nutzfläche sind der Ausgangspunkt für einen kreativen Prozess, der Wünsche vom Wohnen wahr werden lässt. In ausgezeichnetener Lage von Langgöns in bester Nachbarschaft mit schönem Weitblick bauten die Eigentümer 1972 ihr Traumhaus. Damals war klar, daß neben dem Wohnen der Familie, die Praxis im Untergeschoss geplant wurde. Mit separatem Zugang wurde hier Wohnen und Arbeiten kombiniert. Der gesamte Wohnbereich mit ca. 164 qm Fläche liegt auf einer Etage mit trockenem Zugang von der Garage. Eine großzügige Diele empfängt die Bewohner und von hier gehen die verschiedenen Bereiche ab: zur Garderobe und Gäste-WC, zur Küche, zum großen Ess-, Kamin- und Wohnbereich, zum Flur mit den privaten Schlafräumen. Der schöne Parkettboden gibt den Räumen Wärme und Behaglichkeit. Der Balkon liegt in Süd-/West-Ausrichtung und bietet einen schönen Blick. Im Untergeschoss befinden sich von der Hauptwohnung erschließbar ein Vorratsraum, die Waschküche, der Heizungsraum, sämtliche gefliest, und ein separates WC. Die Praxis bzw. die Wohnung im Untergeschoss mit seitlichem Eingang bietet mit 4 Zimmern, einem Duschbad, einer Küche und der Terrasse auf ca. 134 qm Fläche eine weitere Möglichkeit großzügig auf einer Ebene zu wohnen oder zu arbeiten. Sollte die Fläche nicht ausreichen und es wird weiterer Wohnraum gewünscht, so steht das Dachgeschoss mit ca. 100 qm zum Ausbau zur Verfügung. Der Architekt hat dafür bereits einen möglichen Aufgang berücksichtigt. Das gesamte Anwesen ist äußerst gepflegt. Das Dach wurde in 2013 neu eingedeckt, die Heizung 2015 erneuert und die Fenster nebst elektrischer Rolläden 2022. Darüber hinausgehende sinnvolle oder erforderliche Renovierungen in dieses grundsolide erbaute repräsentative Haus lohnen sich allemal. Auch der Garten mit seinem alten Baumbestand ist ein Ort zum Wohlfühlen und die liebevoll angelegten Beete blühen das ganze Jahr über. Das große Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, von denen auf einem (866 m<sup>2</sup>) das Architektenhaus steht und auf dem anderen (430 m<sup>2</sup>) ein Teil des schönen Gartens angelegt ist. Auf dieser Fläche darf gebaut werden, das Flurstück ist im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche mit separater Hausnummer ausgewiesen. Bella Figura, ein Haus voller Möglichkeiten.

CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## Détails des commodités

- Bauplatz auf dem Grundstück
- Stabparkett Eiche 22 mm
- Marmorboden Botticino-Marmor
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen und abschließbaren Griffen 2022
- elektrische Rolläden 2022
- Ölzentralheizung (Öl-Brennwert-Gußheizkessel) 2015, Heizungsrohre erneuert 2007
- Fußbodenheizung Bad Erdgeschoss
- Kamin
- großzügiger Balkon mit Granitplatten und Terrasse
- Markise
- Doppelgarage
- gefliester Keller (Vorrats- und Heizungsraum und Waschküche)
- Dach mit Tonpfannen 2013
- Garten mit altem Baumbestand
- schön angelegter Vorgarten
- separater Eingang der Einliegerwohnung (wurde bislang als Praxis genutzt)
- Dachgeschoss mit ca. 100 qm ausbaufähig

CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## Tout sur l'emplacement

Langgöns ist eine beliebte Gemeinde im Landkreis Gießen, die sich durch ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur auszeichnet. Ein besonderes Highlight sind die zahlreichen Grünflächen, Wälder und Wanderwege, die Langgöns umgeben und einladen, die Natur zu genießen. Ob beim Spazieren, Wandern oder Radfahren - hier kommt jeder auf seine Kosten. Auch der nahegelegene Naturpark Taunus bietet viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. In Langgöns finden Sie zudem eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungsanbietern, die eine hohe Versorgungsdichte gewährleisten. Ob Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien oder Drogerien - hier gibt es alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Zudem finden Sie hier zahlreiche Fachgeschäfte, wie beispielsweise ein Modegeschäft, ein Schuhgeschäft, ein Blumengeschäft und ein Interieurladen, der weit über die Lande bekannt ist. Zwei Bankfilialen und der Landmarkt Weil runden das Angebot ab. Auch die Gastronomie kommt in Langgöns nicht zu kurz. Es gibt eine Vielzahl von Restaurants und Gaststätten, die kulinarische Köstlichkeiten und gemütliche Atmosphäre bieten. Für sportliche Aktivitäten bietet Langgöns ebenfalls ein breites Angebot. Mehrere Sportvereine bieten eine Vielzahl von Sportarten an, wie beispielsweise Fußball, Volleyball, Handball oder Tennis. Auch Fitnessstudios und Yoga-Studios sind hier vertreten. Für Familien mit Kindern gibt es in Langgöns ein breites Angebot an Bildungsmöglichkeiten. Es gibt mehrere Kindergärten und eine Grundschule.. Auch für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt mit 3 Hausarztpraxen, 2 Apotheken, 1 Pflegedienst, 1 Pflegeheim sowie 2 Zahnarztpraxen. Die sehr gute Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt von Langgöns. Die Autobahn A5 und A45 sind nur wenige Kilometer entfernt, und auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Zusammenfassend bietet Langgöns alles, was man für ein angenehmes Leben braucht: eine intakte Natur, eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Wer hier lebt, kann das Leben in vollen Zügen genießen und sich glücklich schätzen, Teil dieser lebenswerten Gemeinde zu sein.



CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 172.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24148004 - 35428 Langgöns

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11 Coulée  
E-Mail: [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)