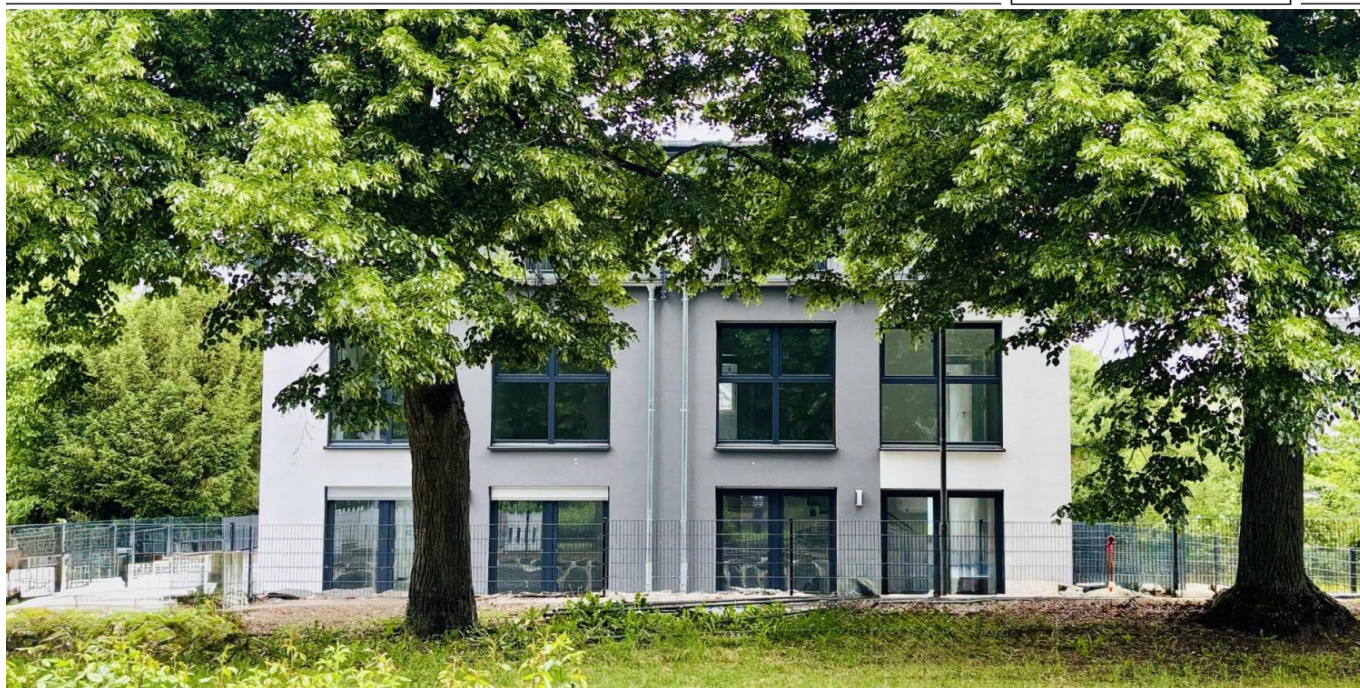


Gießen

Looks Good - neue Stadtvilla ruhig gelegen am Schwanenteich

VP azonosító: 24148025



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 889.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200,56 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 256 m²

VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

Áttekintés

VP azonosító	24148025
Hasznos lakótér	ca. 200,56 m ²
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2024
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	889.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.06.2034
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

Az ingatlan



VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

Az ingatlan



VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

Az ingatlan



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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/giessen

VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

Az elso benyomás

Inmitten von Linden in ruhiger Lage Nähe Schwanenteich steht neuer Wohnraum über drei Etagen zur Verfügung. Die Immobilie ist bezugsfertig und kleine individuelle Details können angepasst werden.

Die Wohnfläche von ca. 200,56 m² erstreckt sich über drei Etagen. Auf einem Grundstück von etwa 256,47 m² gelegen, umfasst das Haus insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer. Zusätzlich vervollständigt eine separate Küche die Aufteilung und bietet genügend Raum für kulinarische Aktivitäten.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine moderne Zentralheizung in Kombination mit einer Luft-Wärmepumpe. Die Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen verlegt ist, sorgt für behagliche Wärme und ein angenehmes Wohngefühl. Die Ausstattung des Hauses ist von erlesener Qualität. Besonders hervorzuheben sind die großformatigen Fliesen und der Vinylboden in Holzoptik, die eine harmonische Verbindung zwischen klassischem Design und modernen Akzenten schaffen.

Eines der Highlights dieser Immobilie sind die bodentiefen Fenster, die den Räumen viel Licht und eine offene Atmosphäre verleihen. Zudem sind alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die sich bequem steuern lassen und somit für zusätzlichen Komfort sorgen.

Die große Dachterrasse ist ein absolutes Highlight. Man sitzt fast in den Baumkronen und obwohl mitten in der Stadt eine grüne Oase.

VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

Részletes felszereltség

- A+ Haus
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- großformatige Fliesen
- Vinylboden in Holzoptik
- großzügiges Bad
- separate Küche
- Terrasse und seitlicher Garten
- bodentiefe Fenster
- elektrische Rolladen
- massive Treppe
- große Dachterrasse
- begrüntes Flachdach
- das Anbauen eines Aufzugs ist auf Wunsch möglich
- 2 Stellplätze für Pkw
- Grundstück real geteilt

VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

Minden a helyszínról

Die Immobilie liegt in einem der gefragtesten Wohngebiete von Gießen am Schwanenteich. Nicht nur das Wasser trägt dazu bei, sondern auch der alte Baumbestand in den Gärten oder auch entlang der Alleen.

Gießen ist eine Universitätsstadt und mit knapp 90.000 Einwohner sowie rund 40.000 Studenten die jüngste Stadt Deutschlands. Die hervorragenden beiden Hochschulen, Justus-Liebig-Universität und die THM Friedberg/Gießen, erzeugen auf dem Wohnungsmarktsektor eine stetig steigende Nachfrage. Die Zukunft und Erneuerung des Hochschulstandortes wird mit öffentlichen Mitteln von knapp 600 Millionen Euro in diesem Jahrzehnt gesichert.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Supermärkte für den täglichen Bedarf und der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen, Schwimmbäder, Kinos, das Stadttheater, eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen sowie vielfältige Sportmöglichkeiten bieten eine attraktive städtische Atmosphäre. Der 400-jährige botanische Garten ist ein Bestandteil der Universität und wird mit einem neuen Gebäude zu einer neuen Sehenswürdigkeit der Stadt werden. Restaurants und Bars in allen Ebenen der Gastronomie versprechen abwechslungsreiche gastronomische Erfahrungen.

Gießen liegt verkehrsgünstig an der A5 und der A45. Der Zubringer liegt nur ca. 2 Minuten vom Gebäude entfernt. Als Verkehrsknotenpunkt der Region Mittelhessen, gelegen zwischen den Ballungsraum Rhein-Main und Rhein-Ruhr, ist Gießen hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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 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.

VP azonosító: 24148025 - 35396 Gießen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com