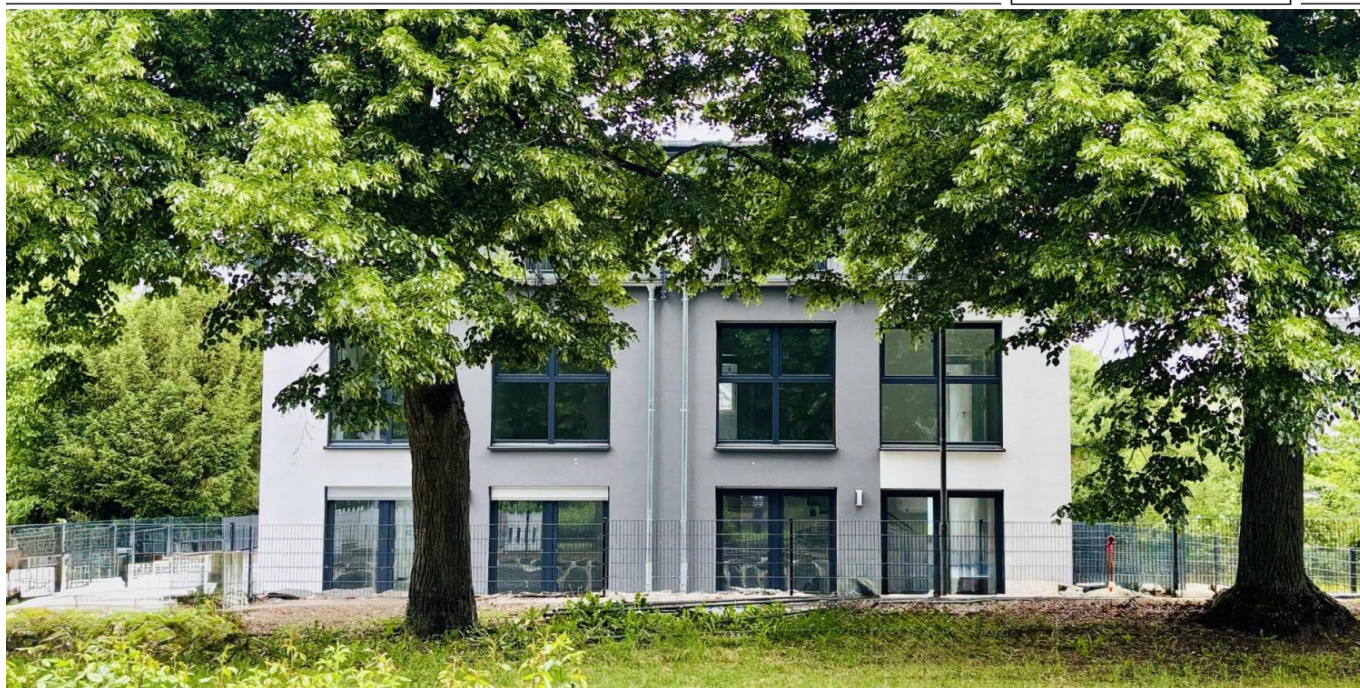


Gießen

# Looks Good - neue Stadtvilla ruhig gelegen am Schwanenteich

CODICE OGGETTO: 24148025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 889.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200,56 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 256 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24148025                  |
| Superficie netta    | ca. 200,56 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 2024                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 889.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.06.2034                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 18.00 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                |

CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen

## La proprietà



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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

**CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen**

## Una prima impressione

Inmitten von Linden in ruhiger Lage Nähe Schwanenteioch 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 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen. Auf einem Grundstück von etwa 256,47 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24148025 - 35396 Gießen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

**Tel.:** +49 641 - 97 29 969 0

**E-Mail:** [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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