Gießen

Gute Gesellschaft - energieeffizientes Doppelhaus in grüner Oase am Schwanenteich

??????? ????????: 25148012

???? ??????: 1.778.000 EUR • ?????????: ca. 401 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 559 m²

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

?? ??? ?????

??????? ????????	25148012
?????????	ca. 401 m²
???????	10
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	2024
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.778.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	21.06.2034
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	18.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2024

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

?? ???????

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

?? ???????

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

?? ???????

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

?? ???????

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

?? ???????

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

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

??? ????? ????????

Wie wäre es mit einem Doppelhaus in einer der beliebtesten Wohngebiete von Gießen? Auf einem schönen Grundstück am Park entstand in 2024 ein modernes Haus mit drei Ebenen. Ruhig und doch zentral mit viel Grün umgeben steht das Wohnhaus umgeben von Gärten.
Beide Doppelhaushälften sind bezugsfertig und können kurzfristig bewohnt werden. Wer bei rei Etagen über einen Fahrstuhl nachdenkt, kann dies in Absprache noch realisiert werden. Der ebenerdige Zugang führt in einen sehr hellen Raum mit großzügigen Fensterflächen. Platz für Wohnen und Essen mit Terrasse. Zusätzlich vervollständigt eine separate Küche die Raumaufteilung und bietet genügend Platz für kulinarische Aktivitäten. Die Küche ist funktional konzipiert, sodass sich alle Arbeitsabläufe optimal gestalten lassen.

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 bietet einen ansprechenden Rückzugsort im Freien. Hier sitzt man mit den Vögeln in den Baumwipfeln. Ein begrüntes Flachdach trägt zur Umweltfreundlichkeit des Hauses bei und unterstützt die nachhaltigen Bauweise.
Für Ihre Fahrzeuge stehen je zwei Stellplätze zur Verfügung, die bequeme Parkmöglichkeiten bieten.
Dieses Doppelhaus besticht durch ihre durchdachte Bauweise und die Verwendung hochwertiger Materialien.

Die Haustechnik und Gebäudegestaltung sind auf dem neuesten Stand, was nicht nur für Effizienz, sondern auch für eine hohe Energieeinsparung sorgt.
Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen Zuhause sind, das alle Wünsche an zeitgemäßes Wohnen erfüllt, sollten Sie diese Immobilie in Betracht ziehen.

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

????????????? ??? ???????

- A+ Haus
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- großformatige Fliesen
- Vinylboden in Holzoptik
- großzügiges Tageslichtbad
- separate Küche
- Terrasse
- 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

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

??? ??? ??? ?????????

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 dieTHMFriedberg/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.

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 25148012 - 35396 Gießen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen
Tel.: +49 641 - 97 29 969 0
E-Mail: giessen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com