Staufenberg

Helle Freude- großes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial

??????? ????????: 25148016

???? ??????: 680.000 EUR • ?????????: ca. 250 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 853 m²

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

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

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25148016
?????????	ca. 250 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1985
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	680.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

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

???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	03.06.2035
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	158.90 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1984

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

?? ???????

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

?? ???????

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

?? ???????

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

?? ???????

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

?? ???????

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

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

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

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.

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

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

+ Kaminofen
+ Fliesen als Bodenbelag
+ große Fensterflächen mit Rollladen
+ 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

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

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

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 Fernstaßennetz angeschlossen ist (A 5, A45).
Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar zu erreichen. Eine Vielzahl an Vereinen bietet sportliche und gesellschaftliche Betätigungen aller Art.

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

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

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.

??????? ????????: 25148016 - 35460 Staufenberg

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

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

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