

Fernwald / Annerod

# Hoch Gefühl - neue 3-Zimmer-Wohnung in gehobener Ausstattung

Objektnummer: 24148016



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Auf einen Blick

Objektnummer	24148016	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	2023		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	49.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2033	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Annerod entstanden in 2023 zwei Häuser mit jeweils 6 Wohnungen. In angenehmer Nachbarschaft mit einem schönen Blick wurde im obersten Geschoss des Mehrparteienhauses die Wohnung mit vielen Extras ausgestattet. Die Eigentümer haben mit Herzblut die hochwertige Ausstattung ihrer neuen Wohnung geplant. "Wir haben den Grundriss modifiziert und noch ein Gäste-WC integrieren können, das war uns sehr wichtig", erzählen die Eigentümer. Ebenso wurde bereits eine Küche geplant und die Installation entsprechend vorbereitet. Die Deckenbeleuchtung wurde punktuell gesetzt und für Helligkeit sorgt ein Flachdachoberlicht im Flur. Für Großzügigkeit sorgt der Fliesenboden, der in allen Räumen verlegt wurde. Die Holzoptik gibt optische Wärme und gleichzeitig gewährleistet der Boden eine gute Wärmeleitfähigkeit. Im Bad mit großer bodentiefer Dusche wurde noch ein Anschluss für die Waschmaschine integriert. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Klimaanlage in den Räumen, die über WiFi steuerbar ist. So lässt es sich auch in einem warmen Sommer gut im Penthouse leben.

Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Deckeneinbauleuchten
- Klimaanlage in drei Räumen
- elektrische Rolläden
- bodentiefe Fenster und Türen
- hochwertige Fliesen in Holzoptik
- konzipierte Einbauküche
- hochwertige Badausstattung
- Flachdachoberlicht
- Videosprechanlage
- Stumpf einschlagende Türen mit Magnetfallenschlössern
- Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung
- Etagen Wärmekompaktstation
- Direkter barrierefreier Zugang von den Carports zum Aufzug
- Aufzug
- Kellerraum
- zwei Carports

Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Alles zum Standort

Fernwald liegt geographisch in der Mitte Deutschlands, auf halbem Wege zwischen Frankfurt und Kassel und den Industriegebieten an Main und Ruhr. In nächster Lage zur Universitätsstadt Gießen liegt es eingebettet zwischen Wiesen und Wäldern. Die ruhige und familienfreundliche Wohngemeinde Annerod selbst bietet in wenigen Gehminuten einen Kindergärten, eine Grundschule, zwei schöne Spielplätze und medizinische Grundversorgung. Fürs kulinarische Wohl sorgen gleich zwei Weinhandlungen, mehrere Restaurants und die (per Auto) rund 5 Minuten entfernten Einkaufsgelegenheiten. Ein kleines Stadion, die verschiedenen Sportvereine und die Anbindung an die Natur bieten Fitness-Ausgleich von der Arbeit. Fernwald steht für eine hohe Lebens-, Arbeits- und Freizeit-Qualität. Fernwald-Annerod liegt etwa 5 Kilometer östlich der Universitätsstadt Gießen, verbunden mit regelmäßigem Busverkehr. Die hervorragende Anbindung an die Bundesautobahn A5 Frankfurt – Kassel und über den Gießener Ring an die A45 Hanau – Dortmund sowie an mehrere Bundesstraßen mit überregionaler Bedeutung prädestiniert Fernwald Annerod zur Ansiedlung eines weiteren Gewerbegebietes.

Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 49.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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.

Objektnummer: 24148016 - 35463 Fernwald / Annerod

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11 Gießen  
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)