

Pohlheim / Holzheim

# Einzel Stück - barrierefreier Bungalow in schöner Lage

Objektnummer: 24148019



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

**KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 496 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

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

Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24148019	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Fertigteile
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Badezimmer	1		
Baujahr	2015		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Erneuerbar	Endenergiebedarf	64.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.10.2034	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Ein erster Eindruck

Hier ist im Jahr 2015 ein sehr gelungenes, lichtdurchflutetes Wohlfühl-Haus mit vielen Vorzügen entstanden. Der größte Vorteil aber ist die Barrierefreiheit - alle Räume sind ohne Stufen oder Treppen begehbar. Nur der Wintergarten hat einen minimalen Höhenunterschied. Klein, aber fein ist hier die Devise - ein Einzelstück, was man so nicht oft findet. Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn-Essbereich mit einem gemütlichen Kaminofen - hier schweift der Blick durch ein Panoramafenster auf die Terrasse und in den schön angelegten Garten. Die Küche mit Kochinsel und großem offenen Zugang zum Essbereich ist praktisch und effizient gestaltet, eine kleine Speisekammer gehört auch dazu. Der Schlafbereich wurde mit einem privaten Flur von den kommunikativen Räumen getrennt. Die Wege nach draußen sind kurz, über die Terrasse gelangt man direkt in den Garten. Das Haus ist ein Fertighaus des Herstellers Okal, das Objekt ist in einem einwandfreiem und sehr gepflegtem Zustand und kann direkt bezogen werden. Die Ausstattung ist gehoben und wertig. Ein Highlight dieses Hauses ist der Wintergarten, der sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus betreten werden kann und von dem man auch direkten Zugang nach draußen zu Terrasse und Garten hat. Hier können Sie die Ruhe und die Schönheit der Natur genießen. Liebevoll angelegt, lädt der kleine Garten einfach "zum draußen sein" ein. Dieses Haus ist perfekt für Paare und/oder Einzelpersonen geeignet, die darüber nachdenken, zu "groß" gewordene Häuser und Gärten nach Auszug der Kinder hinter sich zu lassen und sich vorausschauend barrierefrei verkleinern möchten, ohne ihre Ansprüche auf Lage, Ausstattung und Wohlfühl-Faktor zu reduzieren.

Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Ausstattung und Details

- barrierefreies Fertighaus des Herstellers Okal
- KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014)
- zusätzliche Dämmung der Geschossdecke
- Fußbodenheizung
- Fliesen
- Parkettlaminat
- 3fach verglaste Fenster
- Außenrollos, zum Teil elektrisch
- Kaminofen
- Klimabelüftung
- Panoramafenster
- Küche mit separater Speisekammer
- Walmdach mit 28 Grad Neigung
- Wintergarten
- Garage
- Freiplatz vor der Garage
- Tageslicht in allen Räumen, außer der Speisekammer
- Zisterne mit einem Volumen von 3500 Litern für die Gartenbewässerung

Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage von Pohlheim-Holzheim. Aufgrund des Verlaufs des Obergermanischen Limes durch die Stadt bezeichnet sich Pohlheim selbst als „Limesstadt“. Pohlheim ist im Landkreis nach Gießen die zweitgrößte Stadt nach Einwohnern und bietet höchste Wohn- und Lebensqualität. Hier wohnen Sie in einem relativ jungen Neubaugebiet mit Feldrandlage, genießen aber dennoch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Verkehrswege. In unmittelbarer Umgebung erstrecken sich schöne Grünflächen und Wälder, die zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. Naturverbundene Aktivitäten und Entspannung sind somit direkt vor der Haustür möglich. Die Infrastruktur in Pohlheim ist ausgezeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 500 Metern, so dass eine einfache und schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet ist. Für Pendler ist die Verkehrsanbindung perfekt. Die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Gießen, Marburg oder Wetzlar. Aber auch Frankfurt am Main ist schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, ebenso die Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Pohlheim-Holzheim ist eine attraktive Wohnlage im Landkreis Gießen mit einer gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Objektnummer: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 64.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

## 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)