

Heuchelheim

Lebens Raum - schönes Zweifamilienhaus in sehr guter Lage

Objektnummer: 25148002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 620 m²

Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

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

Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25148002	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.01.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	270.93 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

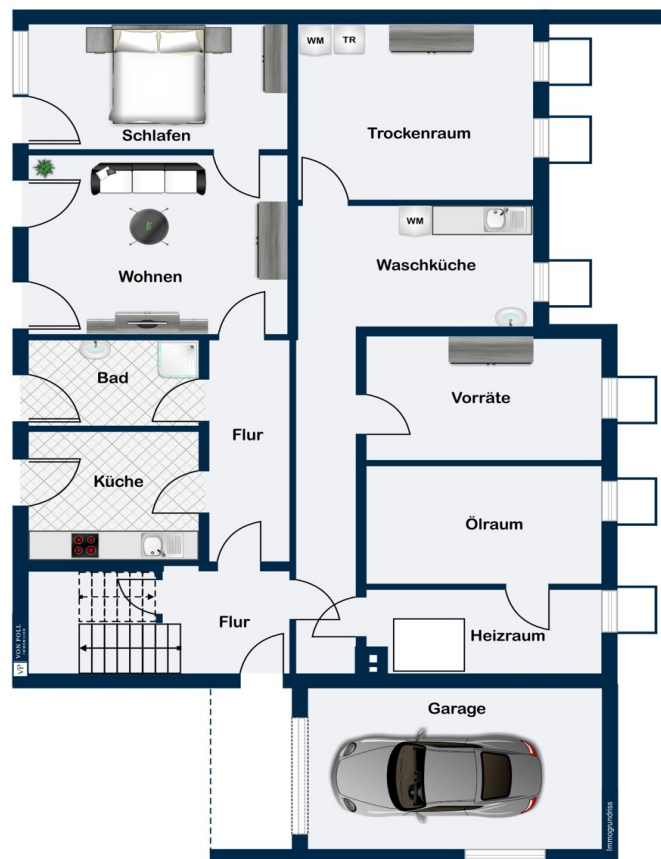
Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | giessen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/giessen

Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Ein erster Eindruck

Lebens Raum - schönes Zweifamilienhaus in sehr guter Lage in Heuchelheim. Ruhig und doch in unmittelbarer Nähe zur Stadt Gießen gelegen mit sehr guter Infrastruktur, eingebettet in eine gute Nachbarschaft steht dieses Zweifamilienhaus auf einem Eckgrundstück mit großem Garten. Die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss teilen sich das untere Treppenhaus und den gemeinsamen Hauseingang. In der Wohnung im Obergeschoss sind von der Diele aus alle Zimmer zu begehen - das großzügige Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, ebenso eines der angrenzenden Schlafzimmer. Die Lage dieses Hauses ist perfekt - alle Bedürfnisse des täglichen Lebens sind in kürzester Zeit auch fußläufig erreichbar. Die Umgebung ist bestens für Familien geeignet - ein Lebensraum zum Wohlfühlen. Hier ist vieles denkbar & möglich: ein Zuhause für 2 Generationen, eine Vermietung der Erdgeschoss-Wohnung oder aber die Zusammenlegung der Wohnflächen für die größere Familie. Alle Optionen sind gegeben. Das Haus hat Modernisierungsbedarf, aber wer es mit dem Neuen der heutigen Zeit kombiniert, wird hier eine Perle zu neuem Leben erwecken und ein wunderbares Zuhause mit Gartengrundstück sein Eigen nennen können.

Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Ausstattung und Details

- doppelverglaste Fenster
- Rolläden elektrisch
- Zentralheizung Öl
- Fliesen, Linoleum und Teppichboden
- Steinboden im Treppenhaus
- alle Bäder mit Tageslicht
- Einbauküche Wohnung Obergeschoss
- großer Balkon mit neuwertiger Markise
- Öltankvolumen 8500 Liter
- Dach Eternit

Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Alles zum Standort

Heuchelheim ist mit seinen rund 8000 Einwohnern ein schöner Ort für ruhiges Wohnen und liegt unmittelbar westlich vor den Toren der Universitätsstadt Gießen. Im Ort befinden sich Kindergärten, eine Grundschule, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein nahe gelegenes Krankenhaus. Hier finden sowohl Sportler als auch Naturliebhaber ideale Bedingungen vor: Zur Naherholung zieht es die Heuchelheimer zu den südlich des Ortes gelegenen „Heuchelheimer Seen“, ehemalige Baggerseen, die heute dem Wassersport dienen. Naturliebhaber finden südlich und westlich des Ortes das Naturschutzgebiet Lahnauen, in das u. a. weitere ehemalige Baggerseen integriert sind, die heute diversen Wasservögeln als Brut- und Rastgebiet dienen. Die Universitätsstadt Gießen ist in sehr wenigen Autominuten zu erreichen, die Stadtbusanbindung ist quasi direkt vor der Haustür. Gießen bietet neben einer schönen Innenstadt hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Der Gießener Wochenmarkt, welcher eine Vielfalt an regionalen Produkten anbietet, ist ein Muss am Markttag. Mehrere Kinos und das Stadttheater Gießen sorgen mit einem anspruchsvollen Kultur- und Bildungsprogramm das ganze Jahr über für kurzweiliges Freizeitvergnügen. Der Botanische Garten, schön angelegte Grünanlagen und das reizvolle Umland bieten Ausflugsziele ins Grüne mit Erholungsfaktor. Die gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet macht Gießen zu einem beliebten Wohnort vor den Toren der Wirtschaftsregion.

Objektnummer: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 270.93 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25148002 - 35452 Heuchelheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11 Gießen
E-Mail: giessen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com