

Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

# Familienfreundliches Wohnen mit idylischem sonnigen Garten und Garage

Objektnummer: 25141006



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 720 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

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

Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25141006
Wohnfläche	ca. 157,18 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 139 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	287.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962



Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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



Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

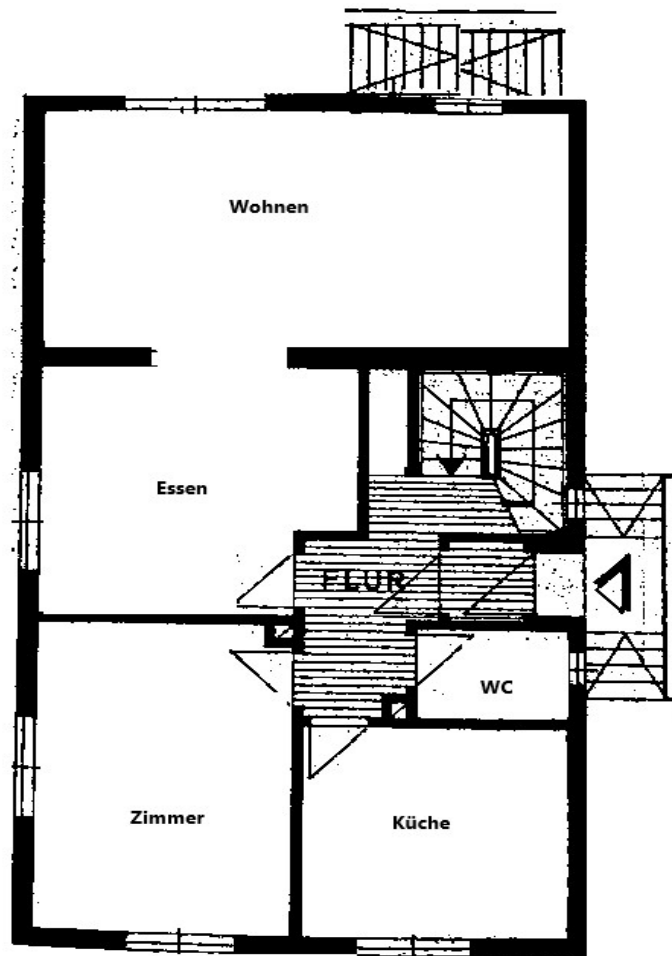
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

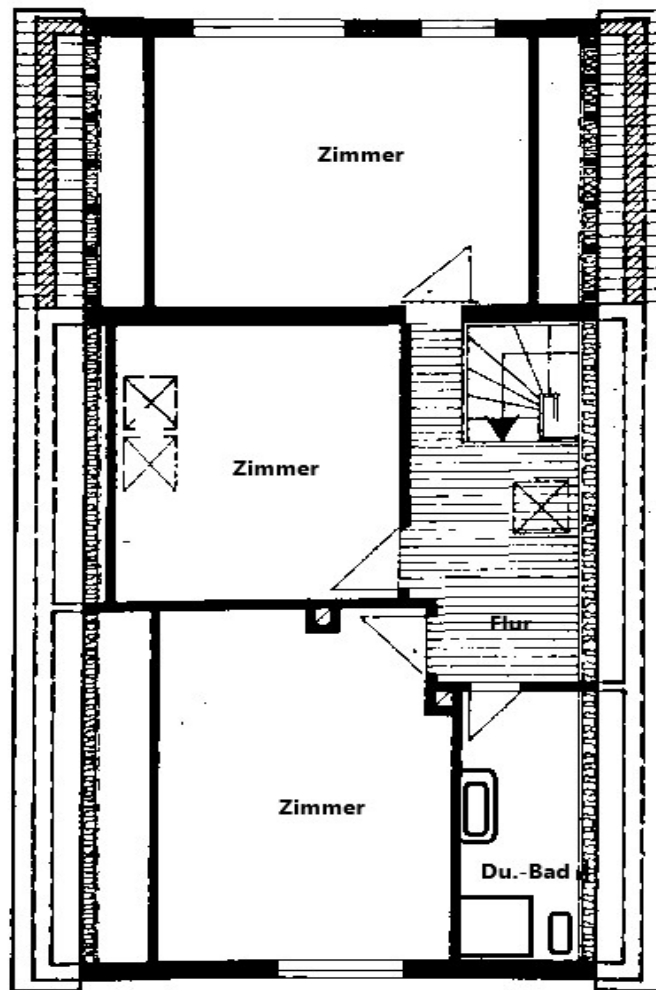
T.: 0800 - 333 33 09

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

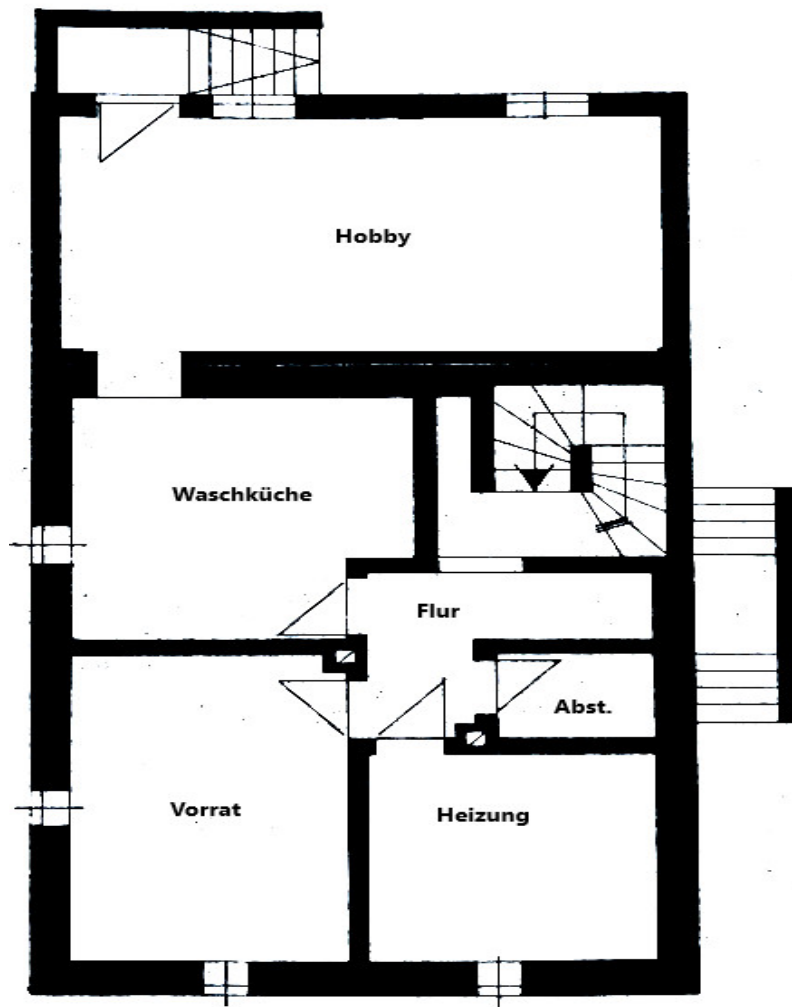
Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## 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: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Langgöns-Niederkleen, wo Ihr neues Zuhause auf Sie wartet! Diese charmante Immobilie besticht durch ihren gepflegten Zustand und den wunderschönen Garten - der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen. Das Haus wurde in den 1950er Jahren erbaut und in den 1970er Jahren um einen Anbau erweitert. Es bietet Ihnen auf großzügigem Raum die Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Weiterer Wohnraum kann im ausbaufähigen Dachgeschoss geschaffen werden. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter fünf Schlafzimmern, bietet das Haus aber auch aktuell ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein helles Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Obwohl die Immobilie bereits teilweise Modernisierungsmaßnahmen wie beispielsweise ein neues Dach, eine neue Heizung aus dem Jahr 2010 sowie doppelverglaste Kunststofffenster erhielt, stehen weitere Maßnahmen wie bspw. Modernisierung der Bäder, Heizkörper, Elektroleitungen Wand- und Bodenbeläge sowie Küche an. Der Außenbereich überzeugt durch den schön angelegten, sonnigen und weitestgehend ebenen Garten mit kleinem Teich, tollen Nutzungsmöglichkeiten und viel Spielfläche für Kinder. Die Einfahrt mit elektrischem Hoftor bietet Stellplätze im Freien sowie Zugang zur Garage (mit elektr. Garagentor). Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Eigenheim überzeugen.

Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Ausstattung und Details

- überdachter Eingangsbereich
- großer Wohn-/Essbereich mit Fischgrätparkett und Blick sowie Zugang in den gepflegten Garten, erweitert durch einen Anbau im Jahr 1970
- 2-fach verglaste Kunststofffenster, erneuert überwiegend im Jahr 2008
- Gasheizung erneuert im Jahr 2010
- teilweise elektrische Rollläden
- viel Stauraum sowie Hobbyräume im Kellergeschoss
- Küchenanschlüsse im Untergeschoss
- Wohnen mit Kindern auf einer Ebene möglich
- ausbaufähiges Dachgeschoss
- schön angelegter Gartenbereich mit Teich sowie Wasseranschluss
- komplett eingezäunt
- Garage mit elektrischem Tor und erneuertem Dach
- elektrisches Hoftor
- elektrische Markise
- Einfahrt mit bis zu 3 Stellplätzen hintereinander



Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Alles zum Standort

Langgöns befindet sich etwa 10 km südlich von Gießen und etwa 10 km nördlich von Butzbach. Folgende Autobahnanbindungen befinden sich in ca. 5-10 Minuten Entfernung: A 485, Abfahrt Langgöns A 5 nach Kassel, Hannover, Hamburg, Leipzig, Dresden, Berlin A 5 ins Rhein-Main-Gebiet, Rhein-Neckar und Stuttgart A 45 nach Köln und ins Ruhrgebiet A 45 nach Würzburg, Nürnberg, München Wer lieber Bahn fährt, erreicht vom Bahnhof Langgöns oder Butzbach mit der Regionalbahn in ca. 30-40 Minuten den Frankfurter Hauptbahnhof auf direktem Wege sowie mit der Taunusbahn in Waldsolms-Brandobendorf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie bspw. Bäcker, Metzger und Apotheke befinden sich in dem umliegenden Ortschaften. Der große Gewerbepark mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist binnen 5 Fahrminuten erreichbar. Sportler und Naturfreunde finden hier Erfüllung. Ihr neuer Lebensmittelpunkt ist umgeben von Wald und Wiesen und bietet Joggern, Radfahrern, Reitern, Inlineskatern und Co. traumhafte Bedingungen. Das rege Vereinsleben bietet weitere vielfältige Möglichkeiten für alle Familienmitglieder.

Objektnummer: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 287.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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: 25141006 - 35428 Langgöns / Niederkleen – Niederkleen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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