

Grünberg / Stockhausen

# Blick Feld - familienfreundliches Haus in ruhiger Feldrandlage

Objektnummer: 24148009



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

KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 791 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

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

Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24148009	Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	8.5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	219.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.05.2024	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Ein erster Eindruck

Wer absolut ruhig im Grünen wohnen möchte, ist hier richtig. Die moderne offene Architektur mit sichtbaren Holzelementen harmoniert mit dem unverbauten direkten Blick aufs Feld. Insbesondere der große offene Wohnbereich bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne. Schöne Aussichten - Zeit zum Durchatmen! Direkt aus dem Wohnbereich gelangt man auf die Terrasse und in den Garten, an das Feld angrenzend - ein Refugium für Naturliebhaber. Das Haus verfügt im Souterrain über ein kleines Einlieger-Appartement mit eigenem Eingang, bestehend aus einem hellen Studio mit Pantry-Küche und Badezimmer. Rehe, Eichhörnchen und Igel gehören zur direkten Nachbarschaft. Der Garten ist herrlich eingewachsen und der Blick nach rechts und links schweift in weitere Gärten und auf das freie Feld - willkommen in einem außergewöhnlichen familienfreundlichen Haus mit Ruhe und Natur und vielen Optionen zum Leben & Arbeiten in der Natur.

Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Ausstattung und Details

- Fliesen in Erd- und Kellergeschoss
- teilweise Parkett im Obergeschoss
- überwiegend Fußbodenheizung (Erd- und Obergeschoss)
- bodentiefe Fenster im offenen Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- 2 Bäder
- im Souterrain ein kleines Einlieger-Appartment mit Tageslichtbad und offener Pantry-Küche
- Energieklasse F
- Keller massiv gemauert
- Tondachziegel
- Außenrollos
- Massivholztreppe
- elektrisches Garagentor
- Einbauküche
- Kaminofen
- Zisterne
- zusätzlich 2 Pkw-Stellplätze seitlich am Haus

**Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen**

## Alles zum Standort

Grünberg-Stockhausen ist eine sehr ruhige, freundliche Wohnlage und gehört zum schönen Luftkurort Grünberg. Hier liegt dieses Einfamilienhaus mit kleinem Einlieger-Appartement. Landschaftlich am Zipfel des Vogelsberges leben hier ca. 13.000 Grünberger. Das Stadtzentrum von Grünberg bilden der historische Marktplatz mit seinen schönen Fachwerkhäusern und das Schloss, welches einst ein Kloster war. Kindergärten und Schulen sind in kurzen Entfernungen zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlußstelle ist 6,3 km entfernt, der Bahnhof Mücke findet sich in 2,5 km Entfernung. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in 300 Metern erreichbar. Der nahe gelegene Naturpark Vulkanregion Vogelsberg ist ein ideales Naherholungsgebiet für Naturliebhaber jeden Alters. Die Gegend bietet eine sehr hohe Lebens- und Freizeitqualität wie Wandern durch das ehemalige Vulkangebiet oder Schwimmen im Waldschwimmbad, um nur einiges zu nennen.

Objektnummer: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2024. Endenergiebedarf beträgt 219.68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24148009 - 35305 Grünberg / Stockhausen

## 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)