

Linden – Linden

# Familien Glück - saniertes Wohnhaus mit ein bis zwei schönen Wohneinheiten

Objektnummer: 24148021



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

**KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 410 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

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

Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24148021
Wohnfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.07.2025
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	313.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## 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: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vollständig saniertes Einfamilienhaus mit Anbau, gebaut im Jahre 1910/1968, welches im Jahr 2017 einer umfangreichen Modernisierung unterzogen wurde. Diese großzügige Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem etwa 410 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die gehobene Ausstattungsqualität sorgt für ein komfortables und modernes Wohnambiente. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Im Haupthaus haben Sie genügend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Es beherbergt im Erdgeschoss ein gemütliches Wohn-Esszimmer, ein praktisches Arbeitszimmer, eine moderne Küche mit Hauswirtschaftsraum und ein exklusives Tageslichtbad. Im ersten Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit attraktivem Ankleidebereich. Der Anbau mit separatem Eingang ergänzt eine moderne Einliegerwohnung mit einem Schlafzimmer, einer Wohnküche und einem Badezimmer. Die Aufteilung dieser wundervollen Immobilie bietet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus an. Die hochwertigen Materialien im gesamten Haus lassen Sie ohne Renovierungsstau direkt einziehen. Sollte zusätzlich Platz benötigt werden, kann das Dachgeschoss ausgebaut werden. Die Immobilie wurde mit einer neuen Heizungsanlage im Jahr 2018 erneuert und sorgt somit in allen Räumen für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Wohnklima. Besonderes Augenmerk sollte auf die modernen und hochwertigen Küchen gelegt werden, die sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet sind. Sie bieten viel Raum für kulinarische Kreativität und lassen das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen. Hochwertige Materialien im gesamten Haus wie ein Design-Vinylboden, zeitlose Fliesen und Rollläden runden das Wohlfühlambiente gelungen ab. Ein trockener Keller bietet ebenfalls die Möglichkeit sich zu entfalten. Der Garten, welcher das Haus umgibt, wurde so angelegt, dass er pflegeleicht ist und dennoch viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung lässt. Er ist der ideale Ort für Freizeitaktivitäten im Freien oder die Möglichkeit, einfach nur die Natur zu genießen. Ein großzügiger Hof mit elektrischen Tor bietet großzügige Parkmöglichkeiten. Eine Werkstatt und eine praktische Waschküche sind ebenfalls vorhanden. Ein gemütlicher Freisitz bietet die gewisse Privatsphäre für ein entspanntes Wohnen im Grünen. Selbstverständlich ist auch eine Garage für einen PKW vorhanden. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ebenso wie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dies macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, die ein ruhiges und gleichzeitig verkehrstechnisch gut erschlossenes Umfeld suchen. Zusammenfassend handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine gepflegte Immobilie, die nach ihrer Sanierung im Jahr 2017 den Anforderungen modernen Wohnens gerecht wird. Wenn Sie auf der Suche nach einem wohldurchdachten

Wohnkonzept sind, das genügend Raum für individuelle Gestaltung bietet, dann laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie einen Termin mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Ausstattung und Details

- massiv gebautes Einfamilienhaus mit Anbau
- ca. 410 m<sup>2</sup> Grundstück
- Baujahr 1910/ 1968
- Sanierung 2017 komplett
- Zimmer 5
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer 2
- Balkon/Terrassen 2
- Heizung Gas 2018
- Garage
- gepflegter Garten
- trockener Keller
- Fliesen
- Rollläden
- teilweise 3-fach verglaste Fenster
- elektr. Tor
- Werkstatt
- Freisitz

Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Alles zum Standort

Die abwechslungsreiche Landschaft des Gießener Beckens lädt mit seinen kulturhistorischen Städten wie Burgen, Schlösser, Klöster und Parks zum Entdecken ein. Vor den Toren der Universitäts- und Kulturstadt Gießen befindet sich das malerische Städtchen Linden, das durch seine zentrale Lage in Deutschland und im Bundesland Hessen eine hervorragende Verkehrsanbindung besitzt. Die überregionalen Autobahnen A5 und A7 (Hamburg/Basel) werden hier mit der A45 (Dortmund) verknüpft. Der Gießener Ring (A 485) als Zubringer zur A45 und das Industriegebiet sind nur 1 km vom Wohnhaus entfernt (AB Linden, Gießener Ring). Die Stadt Linden, mit ihrer hervorragenden Infrastruktur, setzt sich aus den Ortsteilen Großen-Linden und Leihgestern zusammen. Zu den Ortsteilen Großen-Linden gehören die Siedlungen Forst und Oberhof; zu Leihgestern zählen Mühlberg und das Gut Neuhof. Grundschule, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. In die Gießener Innenstadt kommt man mit dem Auto in 10 Minuten. Das nahe liegende Freibad, eine große Anzahl an Sportstätten und Vereinen laden außerdem zu einer ausgiebigen Freizeitgestaltung ein. Der Bahnhof (Haltestelle Großen-Linden) ist mit dem Rhein/Main Gebiet verknüpft und bringt sie schnell in alle regionalen und überregionalen Gebiete.



Objektnummer: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 313.14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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: 24148021 - 35440 Linden – Linden

## 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)