

Langgöns – Cleeberg

# Idyllisches Wohnen im Grünen auf 2 Ebenen mit Balkon und Solarthermie im Ortsteil von Langgöns

Objektnummer: 24141022



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

**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 744 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

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

Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24141022
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2002

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	89.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung		



Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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

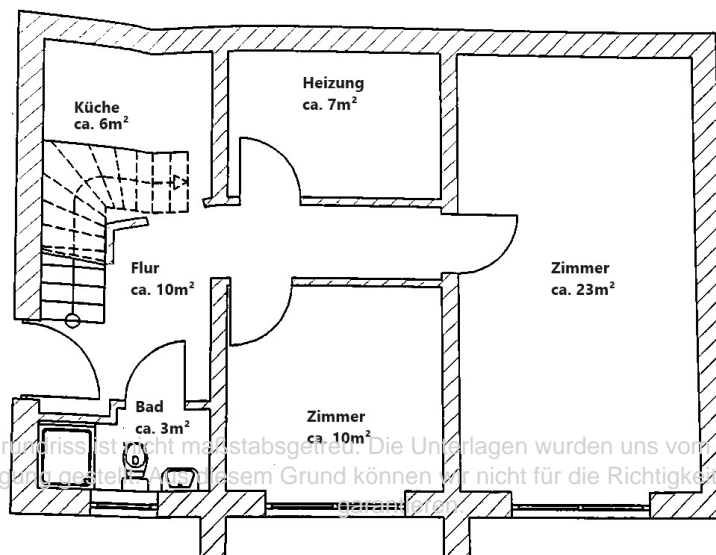
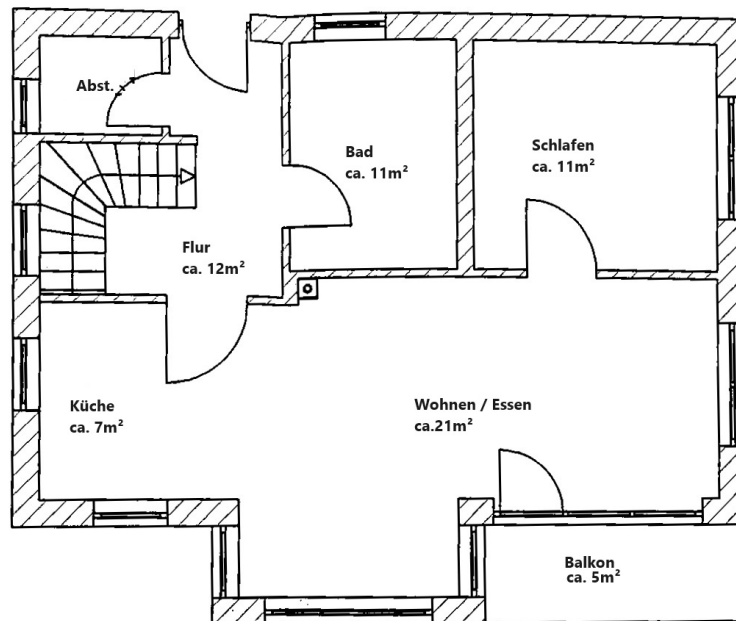
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeborg

## Grundrisse



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



Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Ein erster Eindruck

In traumhaft ruhiger Lage und idyllisch im Grünen befindet sich in Cleeberg dieses massiv gebaute Haus mit zwei Einheiten. Die beiden Wohneinheiten mit jeweils ca. 60m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Zimmern sind ideal geeignet für Singles oder Paare. Die obere Ebene verfügt über einen Balkon mit tollem Blick und einem Sitzbereich vor der Eingangstür. Beide Einheiten lassen sich durch eine Treppe im Eingangsbereich miteinander verbinden und somit zum gemütlichen Heim für die junge Familie gestalten. Auch Arbeiten und Wohnen unter einem Dach lässt sich hier gut verwirklichen. Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur sind in wenigen Autokilometern erreichbar. Durch die Solaranlage für Warmwasser und zur Unterstützung des SHT-Lohberger Pelletofens mit Pufferspeicher glänzt das Haus mit einem hohen Autarkiegrad und Umweltfreundlichkeit. Der sich hinter dem Haus anschließende Garten mit Hanglage bietet Raum für Ihre individuelle Gestaltung und Nutzung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Ausstattung und Details

- Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Vorrichtung für eine Treppe
- Tageslichtbad mit Dusche sowie Badewanne
- Einbauküche mit schöner Aussicht ins Grüne
- Wohn-/Essbereich mit Laminat und Lohberger Ofen (zzgl. Funktion für heizen mit Pellets)
- Zugang zum Balkon vom Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer mit Laminatboden
- Dachgeschoss (Spitzboden) für Staufläche
- Eingangsbereich im Untergeschoss mit Granitboden versehen
- Küchenbereich ebenfalls mit Granitboden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Haushaltsraum mit Technik
- Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern
- geräumiges Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- Geräteschuppen auf einer ebenen Fläche
- Regenwasserspeicher ca. 1.000L
- Gartenbereich mit Hanglage
- Solaranlage für H2O und Heizung

Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg

## 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-Brandobberndorf. 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 Joggen, Radfahren, Reiten, Inlineskatern und Co. traumhafte Bedingungen. Das rege Vereinsleben bietet weitere vielfältige Möglichkeiten für alle Familienmitglieder.

Objektnummer: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 89.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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