

Langgöns

# An Kommen - einzigartiges Häuserensemble mit Tradition und Zukunft

Objektnummer: 24148010



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

KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 435 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.171 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

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

Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Auf einen Blick

Objektnummer	24148010
Wohnfläche	ca. 435 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1765
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	780.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 5,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Ein erster Eindruck

Wie beschreibt man einen Ort, der nicht nur optisch bezaubernd ist, sondern der einen schon beim ersten Besuch mit so viel Wärme empfängt, dass man sich gleich Zuhause fühlt. Beim Fotografieren konnte die Zeit nicht langsam genug vergehen. So viel Schwärmerei. Natürlich sind wir nicht in Schweden und doch ist hier soviel Lebensqualität, wie wir es aus Astrid Lindgrens Kinderbüchern kennen. Im Ortskern von Langgöns steht dieses Ensemble und besteht aus drei wesentlichen Gebäudeteilen. Das Hüttenberger Hoftor öffnet sich zum wundervoll gepflasterten Hof, dem stolzen Vorderhaus mit Fachwerk aus dem 17. Jahrhundert und gibt den Blick frei entlang der bewachsenen Fassaden der Nebengebäude. Kleine Plätze, Bäume, Blumentöpfe, die schönen alten Holztüren in Blau, so viele Details, die nur ein Ort mit Tradition haben kann. Hier werden romantische Geschichten geschrieben. Neben dem vermieteten Fachwerkhaus befindet sich eine kleine Wohnung über den ehemaligen Stallungen, die frei ist und ebenso bewohnt oder auch vermietet werden kann. Am Ende des Hofes, wurde die ehemalige Scheune zum Wohnhaus umgebaut. Im Stil eines schwedischen Hauses fühlt man sich mit der Erde verbunden. Im Erdgeschoss befinden sich Räume, die, wie andere Nebengebäude, zu einer Töpferei gehörten. Im Ober- und Dachgeschoss ist die Architektur traditionell und modern zugleich. Große offene Räume mit Kaminen, der Übergang zum Garten, der eine gewisse Wildheit besitzt mit Blick zum Feld. Warmes Holz, erdige Farben und schöne Zimmergrößen prägen die Innenarchitektur. Das Hinterhaus ist separat von der Gartenseite zu erreichen. Das Haus spricht für sich selbst. Es strömt Wärme, Geborgenheit und Gelassenheit aus. Es hat die Seele dieses Ortes aufgenommen und neu interpretiert.



Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Ausstattung und Details

- Brunnen
  - Gaszentralheizungen 1995 getrennt
  - Solar für Warmwasser Hinterhaus
  - Hüttenberger Hoftor
  - Glasfaseranschluss
  - Nebengebäude Töpferei
  - 3 Wohneinheiten gesamt
  - Carport
  - Starkstromanschluss
  - gepflasterter Innenhof
  - Kamine
  - teils originale Bodenfliesen
  - historische Eingangstüren
  - Holzdielen
  - Einbauküchen
  - Zisterne zur Brauchwassernutzung
  - Granderwasser-Anlage
- Das Vorderhaus ist vermietet

Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Alles zum Standort

Langgöns ist eine beliebte Gemeinde im Landkreis Gießen, die sich durch ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur auszeichnet. Ein besonderes Highlight sind die zahlreichen Grünflächen, Wälder und Wanderwege, die Langgöns umgeben und einladen, die Natur zu genießen. Ob beim Spazieren, Wandern oder Radfahren - hier kommt jeder auf seine Kosten. Auch der nahegelegene Naturpark Taunus bietet viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. In Langgöns finden Sie zudem eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungsanbietern, die eine hohe Versorgungsdichte gewährleisten. Ob Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien oder Drogerien - hier gibt es alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Zudem finden Sie hier zahlreiche Fachgeschäfte, wie beispielsweise ein Modegeschäft, ein Schuhgeschäft, ein Blumengeschäft und ein Interieurladen, der weit über die Lande bekannt ist. Zwei Bankfilialen und der Landmarkt Weil runden das Angebot ab. Auch die Gastronomie kommt in Langgöns nicht zu kurz. Es gibt eine Vielzahl von Restaurants und Gaststätten, die kulinarische Köstlichkeiten und gemütliche Atmosphäre bieten. Für sportliche Aktivitäten bietet Langgöns ebenfalls ein breites Angebot. Mehrere Sportvereine bieten eine Vielzahl von Sportarten an, wie beispielsweise Fußball, Volleyball, Handball oder Tennis. Auch Fitnessstudios und Yoga-Studios sind hier vertreten. Für Familien mit Kindern gibt es in Langgöns ein breites Angebot an Bildungsmöglichkeiten. Es gibt mehrere Kindergärten und eine Grundschule.. Auch für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt mit 3 Hausarztpraxen, 2 Apotheken, 1 Pflegedienst, 1 Pflegeheim sowie 2 Zahnarztpraxen. Die sehr gute Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt von Langgöns. Die Autobahn A5 und A45 sind nur wenige Kilometer entfernt, und auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Zusammenfassend bietet Langgöns alles, was man für ein angenehmes Leben braucht: eine intakte Natur, eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Wer hier lebt, kann das Leben in vollen Zügen genießen und sich glücklich schätzen, Teil dieser lebenswerten Gemeinde zu sein.

Objektnummer: 24148010 - 35428 Langgöns

## Sonstige Angaben

**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: 24148010 - 35428 Langgöns

## 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)