

Pohlheim / Holzheim

Einzel Stück - barrierefreier Bungalow in schöner Lage

Property ID: 24148019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 496 m²

Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

At a glance

Property ID	24148019	Purchase Price	490.000 EUR
Living Space	ca. 130 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace
Bathrooms	1		
Year of construction	2015		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	CHP_Renewable	Final Energy Demand	64.85 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.10.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

The property



Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

The property



Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

The property



Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

The property



Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

The property

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

Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

A first impression

Hier ist im Jahr 2015 ein sehr gelungenes, lichtdurchflutetes Wohlfühl-Haus mit vielen Vorzügen entstanden. Der größte Vorteil aber ist die Barrierefreiheit - alle Räume sind ohne Stufen oder Treppen begehbar. Nur der Wintergarten hat einen minimalen Höhenunterschied. Klein, aber fein ist hier die Devise - ein Einzelstück, was man so nicht oft findet. Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn-Essbereich mit einem gemütlichen Kaminofen - hier schweift der Blick durch ein Panoramafenster auf die Terrasse und in den schön angelegten Garten. Die Küche mit Kochinsel und großem offenen Zugang zum Essbereich ist praktisch und effizient gestaltet, eine kleine Speisekammer gehört auch dazu. Der Schlafbereich wurde mit einem privaten Flur von den kommunikativen Räumen getrennt. Die Wege nach draußen sind kurz, über die Terrasse gelangt man direkt in den Garten. Das Haus ist ein Fertighaus des Herstellers Okal, das Objekt ist in einem einwandfreiem und sehr gepflegtem Zustand und kann direkt bezogen werden. Die Ausstattung ist gehoben und wertig. Ein Highlight dieses Hauses ist der Wintergarten, der sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus betreten werden kann und von dem man auch direkten Zugang nach draußen zu Terrasse und Garten hat. Hier können Sie die Ruhe und die Schönheit der Natur genießen. Liebevoll angelegt, lädt der kleine Garten einfach "zum draußen sein" ein. Dieses Haus ist perfekt für Paare und/oder Einzelpersonen geeignet, die darüber nachdenken, zu "groß" gewordene Häuser und Gärten nach Auszug der Kinder hinter sich zu lassen und sich vorausschauend barrierefrei verkleinern möchten, ohne ihre Ansprüche auf Lage, Ausstattung und Wohlfühl-Faktor zu reduzieren.

Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

Details of amenities

- barrierefreies Fertighaus des Herstellers Okal
- KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2014)
- zusätzliche Dämmung der Geschosdecke
- Fußbodenheizung
- Fliesen
- Parkettlaminat
- 3fach verglaste Fenster
- Außenrollos, zum Teil elektrisch
- Kaminofen
- Klimabelüftung
- Panoramafenster
- Küche mit separater Speisekammer
- Walmdach mit 28 Grad Neigung
- Wintergarten
- Garage
- Freiplatz vor der Garage
- Tageslicht in allen Räumen, außer der Speisekammer
- Zisterne mit einem Volumen von 3500 Litern für die Gartenbewässerung

Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

All about the location

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage von Pohlheim-Holzheim. Aufgrund des Verlaufs des Obergermanischen Limes durch die Stadt bezeichnet sich Pohlheim selbst als „Limesstadt“. Pohlheim ist im Landkreis nach Gießen die zweitgrößte Stadt nach Einwohnern und bietet höchste Wohn- und Lebensqualität. Hier wohnen Sie in einem relativ jungen Neubaugebiet mit Feldrandlage, genießen aber dennoch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Verkehrswege. In unmittelbarer Umgebung erstrecken sich schöne Grünflächen und Wälder, die zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. Naturverbundene Aktivitäten und Entspannung sind somit direkt vor der Haustür möglich. Die Infrastruktur in Pohlheim ist ausgezeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 500 Metern, so dass eine einfache und schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet ist. Für Pendler ist die Verkehrsanbindung perfekt. Die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Gießen, Marburg oder Wetzlar. Aber auch Frankfurt am Main ist schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, ebenso die Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Pohlheim-Holzheim ist eine attraktive Wohnlage im Landkreis Gießen mit einer gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 64.85 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 24148019 - 35415 Pohlheim / Holzheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11 Gießen
E-Mail: giessen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com