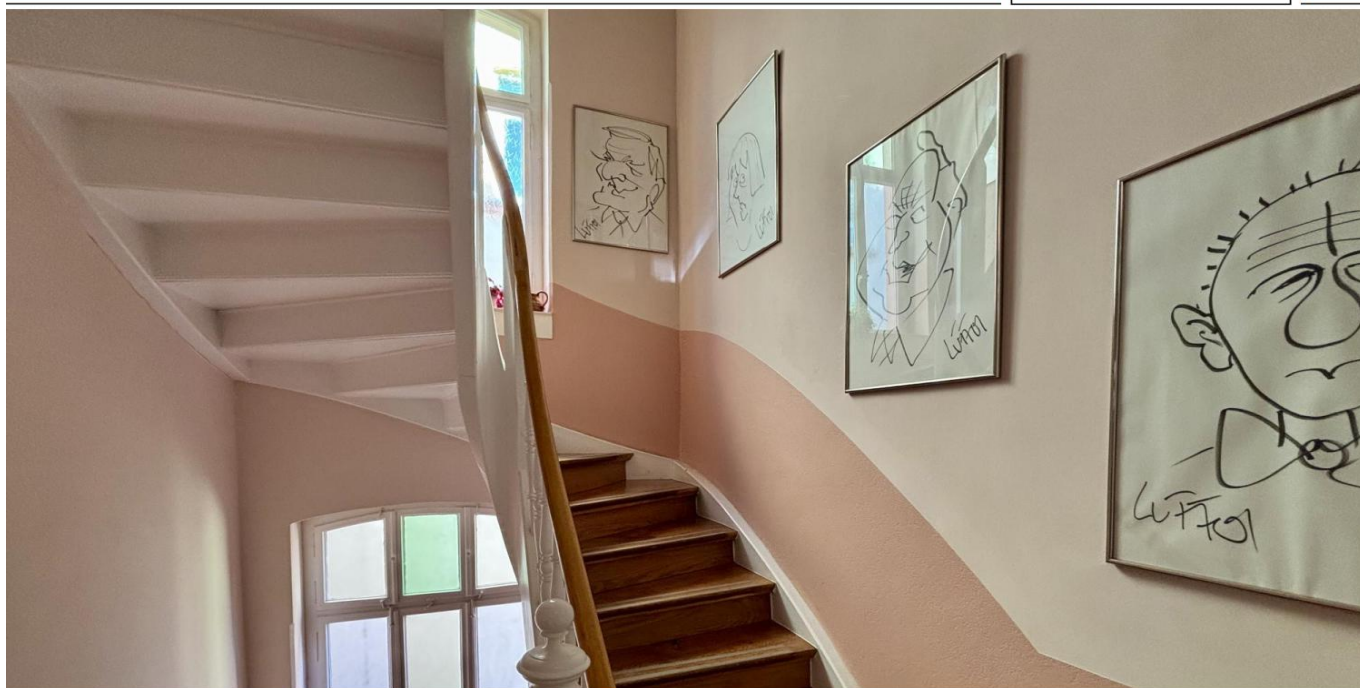


Gießen

# Enchanté - stilvolles 3-Parteienhaus im Herzen der Stadt

Property ID: 25148009



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

**PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 308,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 250 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

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

Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## At a glance

Property ID	25148009
Living Space	ca. 308,85 m <sup>2</sup>
Roof Type	Mansard roof
Rooms	11
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1879
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	District heating		

Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property



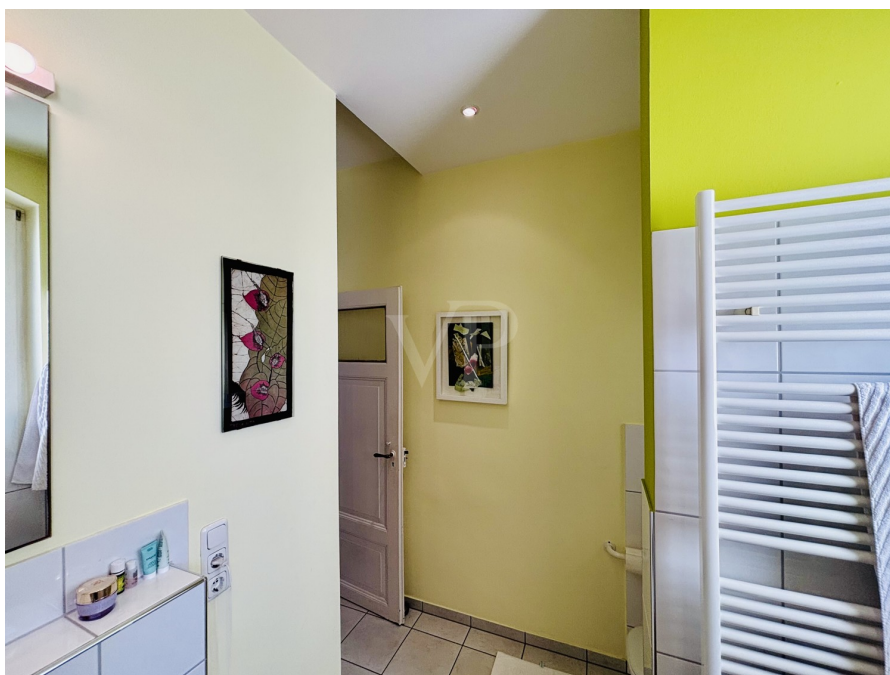
Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property



Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property



Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property





Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property



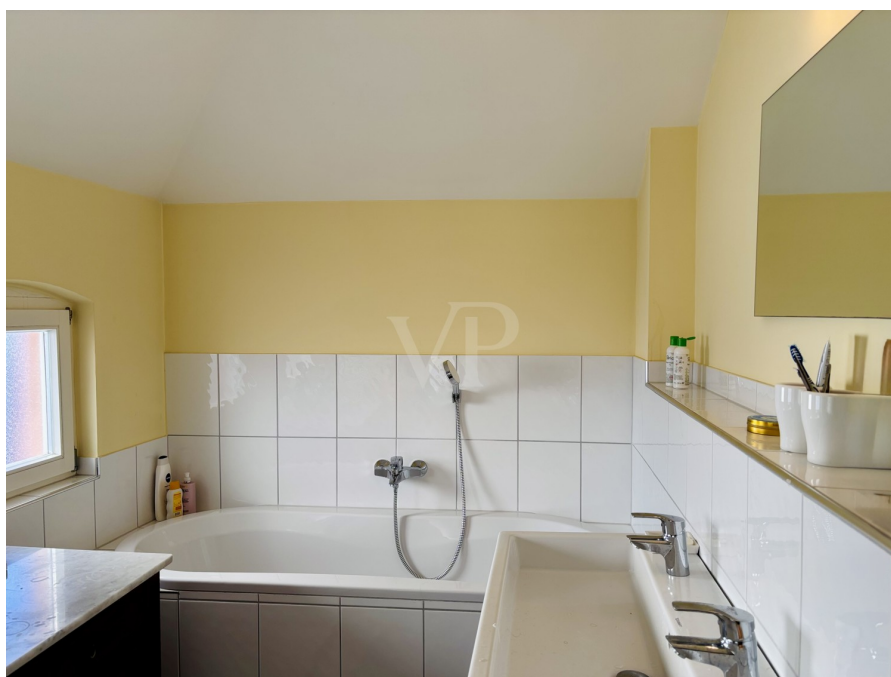
Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property



Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property



Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property



Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property



Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## The property

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)

Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## A first impression

Historische Eleganz trifft nachhaltige Modernität bei diesem stilvollen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1879, das sich auf einem ca. 250 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 308,85 m<sup>2</sup> bietet das denkmalgeschützte Gebäude je Etage eine abgeschlossene Wohnung. Die Immobilie ist nach WEG geteilt und bietet eine ansprechende Mischung aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Eine grundlegende Sanierung des Gebäudes wurde 2008 abgeschlossen, bei der sowohl der Erhalt historischer Elemente als auch die Einführung zeitgemäßer Technik im Fokus standen. Im Jahr 2021 erhielt das Haus eine Photovoltaikanlage, die ökologisch und ökonomisch sinnvoll Energie produziert. Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung. Der Zugang zu den oberen Geschossen wird durch einen modernen Aufzug erleichtert, was den Komfort für die Bewohner erheblich steigert. Von besonderem Interesse ist die Erhaltung der historischen Dielenböden und der markanten Eingangstüren zu den einzelnen Wohneinheiten, die den klassischen Stil des Hauses unterstreichen. Im Treppenhaus erwartet Sie eine restaurierte Eichentreppe, die den historischen Charakter des Objekts wahrt. Das Mehrfamilienhaus verfügt über hohe Räume, die ein großzügiges Wohngefühl vermitteln. Die Tageslichtbäder in den Wohnungen sind modern ausgestattet und versprechen eine angenehme Atmosphäre. Die Einbauküchen im Ober- und Dachgeschoss sind ebenfalls Teil der Ausstattung und wurden im Zuge der Sanierung eingebaut. Bezüglich der Vermietungssituation ist die Erdgeschosswohnung derzeit unbefristet vermietet, während das Obergeschoss und das Dachgeschoss in Kürze bezugsfrei werden. Damit eignet sich die Immobilie sowohl als Wohnmöglichkeit für Mehrgenerationenfamilien als auch für Investoren, die die oberen Etagen selbst nutzen oder vermieten möchten. Die Liegenschaft steht unter Ensembleschutz, was die Bedeutung des Gebäudes für das historische Stadtbild unterstreicht und somit gewissen Erhaltungsmaßnahmen einen besonderen Stellenwert verleiht. Die Immobilie überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung und die Kombination aus historischer Bausubstanz und modernen Annehmlichkeiten. Gelegen in einer urbanen Umgebung, bietet das Haus eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen.

Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## Details of amenities

- Photovoltaik 2021
- Aufzug für Ober- und Dachgeschoss
- aufgearbeitete historische Dielenböden
- historische Eingangstüren zu den Wohnungen
- restauriertes Treppenhaus mit Eichentreppe
- hohe Räume
- grundlegende Gebäudesanierung 2008
- Tageslichtbäder
- Einbauküchen in Ober- und Dachgeschoss
- 1 Pkw-Stellplatz
- Wohnungen sind nach WEG geteilt
- Ensembleschutz
- Erdgeschosswohnung unbefristet vermietet
- Ober- und Dachgeschoss werden frei



Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## All about the location

Gießen ist eine Universitätsstadt und mit knapp 90.000 Einwohner sowie rund 40.000 Studenten die jüngste Stadt Deutschlands. Die hervorragenden beiden Hochschulen, Justus-Liebig-Universität und die THM Friedberg/Gießen, erzeugen auf dem Wohnungsmarktsektor eine stetig steigende Nachfrage. Die Zukunft und Erneuerung des Hochschulstandortes wird mit öffentlichen Mitteln von knapp 600 Millionen Euro in diesem Jahrzehnt gesichert. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Supermärkte für den täglichen Bedarf und der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen, Schwimmbäder, Kinos, das Stadttheater, eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen sowie vielfältige Sportmöglichkeiten bieten eine attraktive städtische Atmosphäre. Der 400-jährige botanische Garten ist ein Bestandteil der Universität und wird mit einem neuen Gebäude zu einer neuen Sehenswürdigkeit der Stadt werden. Restaurants und Bars in allen Ebenen der Gastronomie versprechen abwechslungsreiche gastronomische Erfahrungen. Gießen liegt verkehrsgünstig an der A5 und der A45. Der Zubringer liegt nur ca. 2 Minuten vom Gebäude entfernt. Als Verkehrsknotenpunkt der Region Mittelhessen, gelegen zwischen den Ballungsraum Rhein-Main und Rhein-Ruhr, ist Gießen hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Property ID: 25148009 - 35390 Gießen

## Other information

**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: 25148009 - 35390 Gießen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)