

Gießen

# Zweifamilien-Reihenendhaus mit Garten/Bauplatz nahe des Uniklinikums

Property ID: 24148027



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

**PURCHASE PRICE: 448.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 664 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

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

Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## At a glance

Property ID	24148027	Purchase Price	448.000 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2014
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Balcony
Year of construction	1955		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	418.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.12.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## The property



Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## The property



Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## The property



Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## The property





Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## The property



Property ID: 24148027 - 35392 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: 24148027 - 35392 Gießen

## A first impression

Ein freundliches und solide gebautes Reihenendhaus aus dem Jahre 1955 präsentiert sich in sehr guter Lage der Stadt Gießen. Das Zweifamilienhaus mit fußläufigem Zugang bildet den Abschluss eines Gebäudes bestehend aus drei Häusern. Die Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind klein aber fein. Zwei helle Zimmer, eine wohnliche Küche und ein Tageslichtbad bieten behagliche Wohnräume und sind vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss grenzt mit ihrer Terrasse an den großen Garten und auf diesem Flurstück darf noch gebaut werden, somit wäre auch eine Erweiterung des jetzigen Wohnraums möglich. Das mit zwei Einheiten aufgeteilte Haus könnte in Zukunft auch als eine Wohneinheit genutzt werden, je nach Bedarf. Besonders hervorzuheben ist die außerordentlich ruhige Lage mit viel Grün und in nur 400 m liegt das Naherholungsgebiet Bergwerkswald. In westlicher Richtung grenzt der Park des Finanzamtes an, sodaß hier viel Luft zum Atmen ist. Das Haus ist in sehr gutem Zustand, Renovierungen und Modernisierungen wurden von Eigentümerseite ständig vorgenommen. Auch wenn der Garten Garten bleibt, so hätte man ein Stück puren Luxus zentral in Gießen gelegen.

Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## Details of amenities

- 2 Wohneinheiten vermietet
- Gasetagenheizungen
- Südbalkon - Terrasse
- Rollladen
- Markise
- Dacheindeckung 2013
- neue Elektrik 2008/2014
- Grundsanierung der Wohnung im Erdgeschoss 2002 und im Obergeschoss 2014
- Einbauschränke
- Dachausbau möglich
- großer Garten mit altem Baumbestand 462 qm gem. Bebauungsplan Nr. GI 04/16, Schlängenzahl I, AW, GRZ 0,4, GFZ 1,0, III max. Höhe 11,5 m
- 1 Garage
- 2 Freiplätze

Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## All about the location

Das Viertel Schlangenzahl ist durch seine gute Lage in der Nähe des Klinikums und Einrichtungen der Universitäten sehr begehrt. 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. 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: 24148027 - 35392 Gießen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 418.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

Property ID: 24148027 - 35392 Gießen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11 Casting  
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)