

Heuchelheim

# Lebens Raum - schönes Zweifamilienhaus in sehr guter Lage

*Número de propiedad: 25148002*



*www.von-poll.com*

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25148002
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Baños	3
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	450.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	19.01.2035	Demanda de energía final	270.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## La propiedad



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)

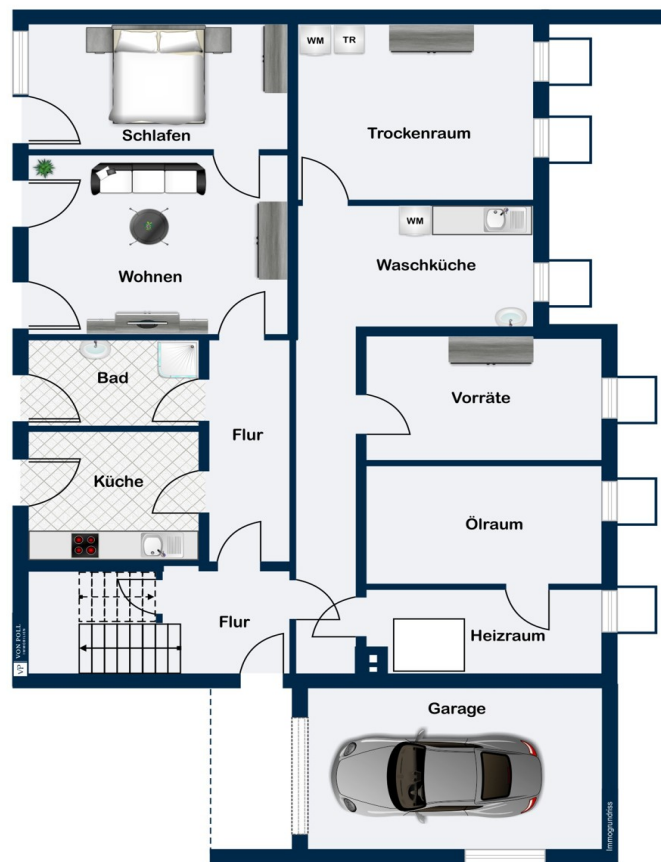
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## Una primera impresión

Lebens Raum - schönes Zweifamilienhaus in sehr guter Lage in Heuchelheim. Ruhig und doch in unmittelbarer Nähe zur Stadt Gießen gelegen mit sehr guter Infrastruktur, eingebettet in eine gute Nachbarschaft steht dieses Zweifamilienhaus auf einem Eckgrundstück mit großem Garten. Die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss teilen sich das untere Treppenhaus und den gemeinsamen Hauseingang. In der Wohnung im Obergeschoss sind von der Diele aus alle Zimmer zu begehen - das großzügige Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, ebenso eines der angrenzenden Schlafzimmer. Die Lage dieses Hauses ist perfekt - alle Bedürfnisse des täglichen Lebens sind in kürzester Zeit auch fußläufig erreichbar. Die Umgebung ist bestens für Familien geeignet - ein Lebensraum zum Wohlfühlen. Hier ist vieles denkbar & möglich: ein Zuhause für 2 Generationen, eine Vermietung der Erdgeschoss-Wohnung oder aber die Zusammenlegung der Wohnflächen für die größere Familie. Alle Optionen sind gegeben. Das Haus hat Modernisierungsbedarf, aber wer es mit dem Neuen der heutigen Zeit kombiniert, wird hier eine Perle zu neuem Leben erwecken und ein wunderbares Zuhause mit Gartengrundstück sein Eigen nennen können.

Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## Detalles de los servicios

- doppelverglaste Fenster
- Rolläden elektrisch
- Zentralheizung Öl
- Fliesen, Linoleum und Teppichboden
- Steinboden im Treppenhaus
- alle Bäder mit Tageslicht
- Einbauküche Wohnung Obergeschoss
- großer Balkon mit neuwertiger Markise
- Öltankvolumen 8500 Liter
- Dach Eternit

Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## Todo sobre la ubicación

Heuchelheim ist mit seinen rund 8000 Einwohnern ein schöner Ort für ruhiges Wohnen und liegt unmittelbar westlich vor den Toren der Universitätsstadt Gießen. Im Ort befinden sich Kindergärten, eine Grundschule, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein nahe gelegenes Krankenhaus. Hier finden sowohl Sportler als auch Naturliebhaber ideale Bedingungen vor: Zur Naherholung zieht es die Heuchelheimer zu den südlich des Ortes gelegenen „Heuchelheimer Seen“, ehemalige Baggerseen, die heute dem Wassersport dienen. Naturliebhaber finden südlich und westlich des Ortes das Naturschutzgebiet Lahnauen, in das u. a. weitere ehemalige Baggerseen integriert sind, die heute diversen Wasservögeln als Brut- und Rastgebiet dienen. Die Universitätsstadt Gießen ist in sehr wenigen Autominuten zu erreichen, die Stadtbusanbindung ist quasi direkt vor der Haustür. Gießen bietet neben einer schönen Innenstadt hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Der Gießener Wochenmarkt, welcher eine Vielfalt an regionalen Produkten anbietet, ist ein Muss am Markttag. Mehrere Kinos und das Stadttheater Gießen sorgen mit einem anspruchsvollen Kultur- und Bildungsprogramm das ganze Jahr über für kurzweiliges Freizeitvergnügen. Der Botanische Garten, schön angelegte Grünanlagen und das reizvolle Umland bieten Ausflugsziele ins Grüne mit Erholungsfaktor. Die gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet macht Gießen zu einem beliebten Wohnort vor den Toren der Wirtschaftsregion.

Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 270.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Número de propiedad: 25148002 - 35452 Heuchelheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11 Verter  
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)