

Langgöns – Cleeberg

Idyllisches Wohnen im Grünen auf 2 Ebenen mit Balkon und Solarthermie im Ortsteil von Langgöns

CODE DU BIEN: 24141022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 744 m²

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24141022
Surface habitable	ca. 122 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2002

Prix d'achat	320.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	bois	Consommation finale d'énergie	89.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet		

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeborg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeborg

La propriété



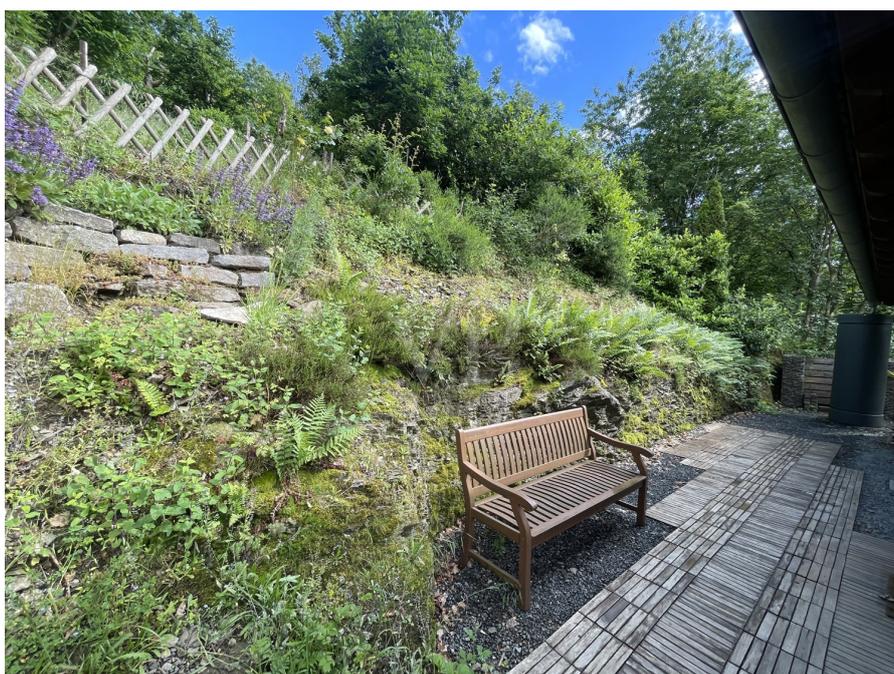
CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeborg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
REAL ESTATE®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

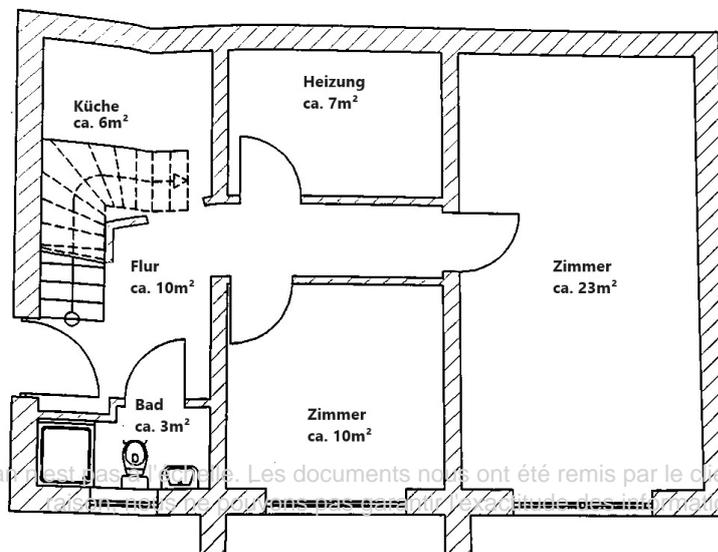
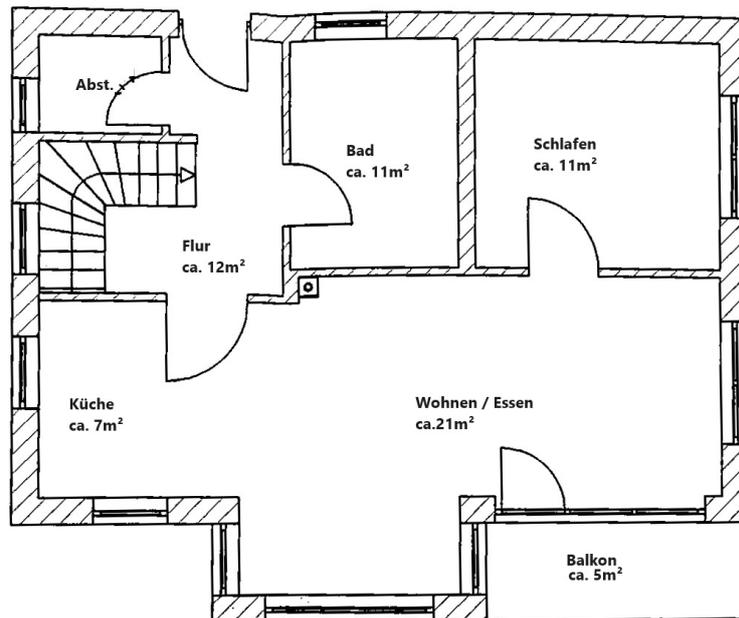
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeborg

Plans d'étage



Ce plan est basé sur les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne sommes pas responsables de l'exactitude des dimensions.

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

Une première impression

In traumhaft ruhiger Lage und idyllisch im Grünen befindet sich in Cleeberg dieses massiv gebaute Haus mit zwei Einheiten. Die beiden Wohneinheiten mit jeweils ca. 60m² Wohnfläche und zwei Zimmern sind ideal geeignet für Singles oder Paare. Die obere Ebene verfügt über einen Balkon mit tollem Blick und einem Sitzbereich vor der Eingangstür. Beide Einheiten lassen sich durch eine Treppe im Eingangsbereich miteinander verbinden und somit zum gemütlichen Heim für die junge Familie gestalten. Auch Arbeiten und Wohnen unter einem Dach lässt sich hier gut verwirklichen. Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur sind in wenigen Autokilometern erreichbar. Durch die Solaranlage für Warmwasser und zur Unterstützung des SHT-Lohberger Pelletofens mit Pufferspeicher glänzt das Haus mit einem hohen Autarkiegrad und Umweltfreundlichkeit. Der sich hinter dem Haus anschließende Garten mit Hanglage bietet Raum für Ihre individuelle Gestaltung und Nutzung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

Détails des commodités

- Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Vorrichtung für eine Treppe
- Tageslichtbad mit Dusche sowie Badewanne
- Einbauküche mit schöner Aussicht ins Grüne
- Wohn-/Essbereich mit Laminat und Lohberger Ofen (zzgl. Funktion für heizen mit Pellets)
- Zugang zum Balkon vom Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer mit Laminatboden
- Dachgeschoss (Spitzboden) für Staufläche
- Eingangsbereich im Untergeschoss mit Granitboden versehen
- Küchenbereich ebenfalls mit Granitboden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Haushaltsraum mit Technik
- Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern
- geräumiges Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- Geräteschuppen auf einer ebenen Fläche
- Regenwasserspeicher ca. 1.000L
- Gartenbereich mit Hanglage
- Solaranlage für H2O und Heizung

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg

Tout sur l'emplacement

Langgöns befindet sich etwa 10 km südlich von Gießen und etwa 10 km nördlich von Butzbach. Folgende Autobahnanbindungen befinden sich in ca. 5-10 Minuten Entfernung: A 485, Abfahrt Langgöns A 5 nach Kassel, Hannover, Hamburg, Leipzig, Dresden, Berlin A 5 ins Rhein-Main-Gebiet, Rhein-Neckar und Stuttgart A 45 nach Köln und ins Ruhrgebiet A 45 nach Würzburg, Nürnberg, München Wer lieber Bahn fährt, erreicht vom Bahnhof Langgöns oder Butzbach mit der Regionalbahn in ca. 30-40 Minuten den Frankfurter Hauptbahnhof auf direktem Wege sowie mit der Taunusbahn in Waldsolms-Brandobberndorf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie bspw. Bäcker, Metzger und Apotheke befinden sich in dem umliegenden Ortschaften. Der große Gewerbepark mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist binnen 5 Fahrminuten erreichbar. Sportler und Naturfreunde finden hier Erfüllung. Ihr neuer Lebensmittelpunkt ist umgeben von Wald und Wiesen und bietet Joggern, Radfahrern, Reitern, Inlineskatern und Co. traumhafte Bedingungen. Das rege Vereinsleben bietet weitere vielfältige Möglichkeiten für alle Familienmitglieder.

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 89.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com