

Hungen

Lebens Raum - großzügiges Zweifamilienhaus in sehr guter Lage

????????? ??????????: 24148012



www.von-poll.com

???? ??????: 525.000 EUR • ??????????: ca. 200 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 629 m²

???????? ??????????: 24148012 - 35410 Hungen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24148012 - 35410 Hungen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24148012	????? ???????	525.000 EUR
????????????	ca. 200 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2023
????????????	2	?????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1970	????????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24148012 - 35410 Hungen

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	194.38 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.07.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24148012 - 35410 Hungen

?? ?????????



???????? ??????????: 24148012 - 35410 Hungen

?? ?????????



???????? ??????????: 24148012 - 35410 Hungen

?? ?????????



???????? ?????: 24148012 - 35410 Hungen

?? ????????



???????? ??????????: 24148012 - 35410 Hungen

?? ?????????



??????? ????????: 24148012 - 35410 Hungen

??? ?????? ???????????

In hervorragender Lage von Hungen, ruhig und doch zentral 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 Treppenhaus und einen gemeinsamen Hauseingang und haben den gleichen Grundriss. Das Haus wurde mit viel Liebe und Sachverstand umfangreich renoviert - von Fenstern bis Bäder, Elektrik, Putz, Türen und Türrahmen, fast alles wurde schon neu gemacht - hier gilt die Devise: direkt einziehen & wohlfühlen! Die Wohnung im Erdgeschoss wird mit Verkauf frei, die Wohnung im Obergeschoss ist aktuell vermietet. Von der Diele aus sind alle Zimmer, die Küche ausgenommen, zu begehen. Das großzügige Wohn-Esszimmer im Erdgeschoss verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, in der Wohnung im Obergeschoss gelangt man von dort aus auf den großen umlaufenden Balkon. Alle Zimmer sind mit großen Fenstern versehen und lassen viel Licht in die einzelnen Räume. Der Garten hält einen weiteren gemütlichen und ruhigen Sitzplatz mit Überdachung bereit. Ein Ort zum Abschalten und Kraft tanken. Die Lage dieses Hauses ist perfekt - alle Bedürfnisse des täglichen Lebens sind in kürzester Zeit fußläufig erreichbar. Kurze Wege mit dem Rad zum Inheidener See in ca. 10 Minuten mit seinen kleinen Segelbooten und der Möglichkeit, ein erfrischendes Bad im Sommer zu nehmen, werten den Standort auf. Die Region ist landschaftlich idyllisch und bietet zu jeder Jahreszeit Aktivitäten an. Ein Lebensraum zum Wohlfühlen.

??????? ???????: 24148012 - 35410 Hungen

???????????????? ???? ??????????

- Fliesen
- Parkett Eiche
- 3fach verglaste Fenster (2021)
- Pellet-Kaminofen (2023)
- Wasserenthärtungsanlage
- Rollläden
- Terrassenbalkon mit Zugang zum Garten Wohnung Erdgeschoss
- umlaufender Balkon Wohnung Obergeschoss
- Garage
- Ölheizung
- Bäder, Böden, Elektrik, Türen, Türrahmen und Küche kürzlich renoviert

??????? ????????: 24148012 - 35410 Hungen

??? ??? ??? ???????????

Angrenzend an Wetterau und Vogelsberg liegt die wunderschöne Stadt Hungen im Landkreis Gießen. Das Zweifamilienhaus liegt ruhig und doch sehr zentral in einem Wohngebiet am Ortseingang. Hungen, wegen der langen Tradition mit dem Schäferfest auch "die Schäferstadt" genannt, bietet alles was das Herz begehrt. Neben dem historischen Stadtkern mit den vielen schön renovierten Fachwerkhäusern und dem Hungener Schloss lockt auch die direkte Umgebung mit zahlreichen Freizeitaktivitäten. Wander- und Radwege entlang der Wetterauer Seenplatte oder eine Fahrt mit dem Vogelsberger Vulkanexpress laden zu Ausflügen ein. Im Umkreis von weniger als einem Kilometer erhält man alles für den täglichen Bedarf. Das nah gelegene Freibad lockt mit seiner schönen Lage Klein und Groß an. Reiten, Tennis oder Fußball ist in Hungen möglich und erspart somit lange Autofahrten für die Hobbys der Familienmitglieder. Durch zahlreiche Nahversorgungsadressen und die ortsansässige Gastronomie ist für das leibliche Wohl bestens gesorgt, ein kulinarischer Genuß und in der Region sehr bekannt sind die Hungener Käsescheune und der Hungener Wochenmarkt mit zahlreichen Marktständen und Produkten aus der Region. Ein besonderes Highlight bietet der alljährliche Allerheiligenmarkt in Hungen, der auf eine über 600 Jahre alte Geschichte zurückblickt. Hungen ist gut mit dem Auto über die B457 zu erreichen. Die Universitätsstadt Gießen ist 25 Minuten entfernt und bietet zahlreiche hochwertige kulturelle Veranstaltungen das ganze Jahr über. Das Stadttheater Gießen und ein großes Kino bereichern das kulturelle Leben. Frankfurt ist über die A45 und die A5 innerhalb von 50 Minuten zu erreichen. Im Rahmen des Rhein-Main-Verkehrsbundes ist die Stadt Hungen sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof Hungen ist fußläufig erreichbar.

???????? ??????????: 24148012 - 35410 Hungen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 194.38 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

???????? ??????????: 24148012 - 35410 Hungen

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sabine Anderson Solms

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com