

Langgöns – Cleeberg

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

VP azonosító: 24141022



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

VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 744 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeborg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Áttekintés

VP azonosító	24141022
Hasznos lakótér	ca. 114,6 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2002

Vételár	320.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 6 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Tűzhely	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	fa	Végső energiafogyasztás	89.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.03.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)		

VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg

## Az ingatlan



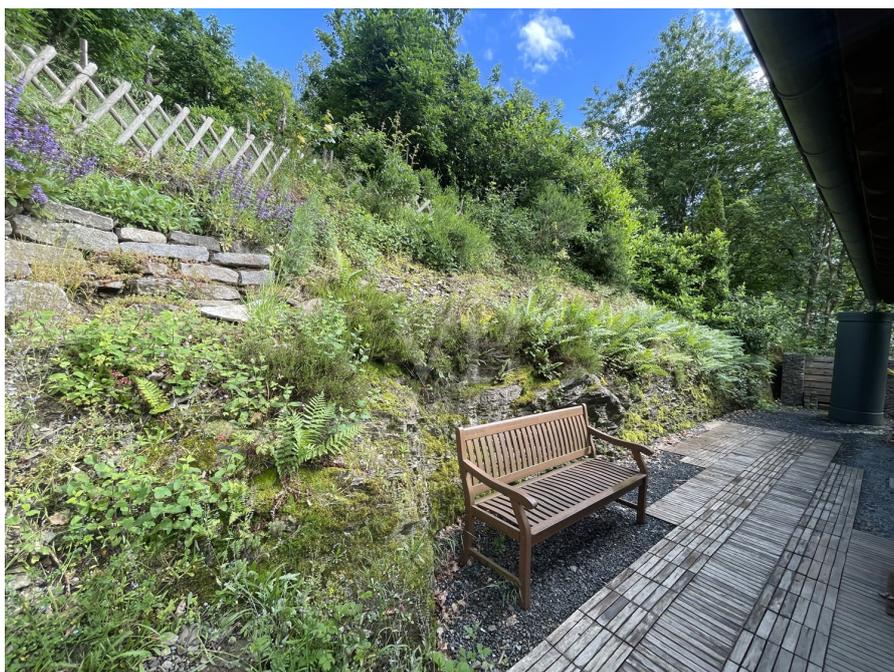
VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeborg

## Az ingatlan

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](http://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.

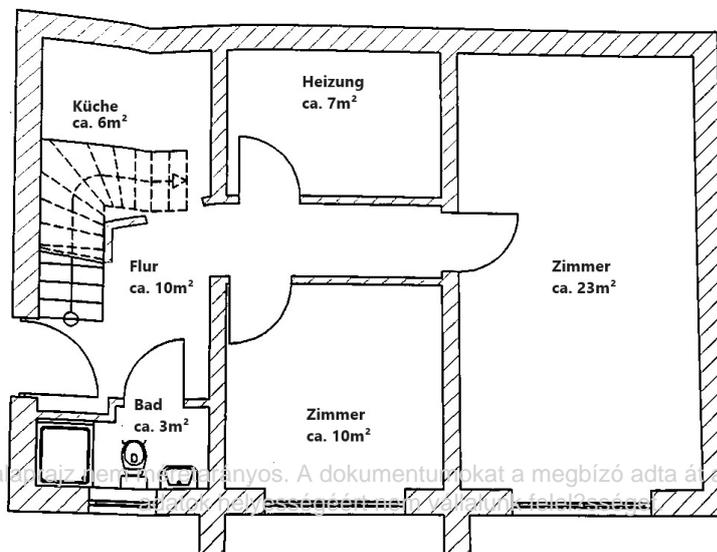
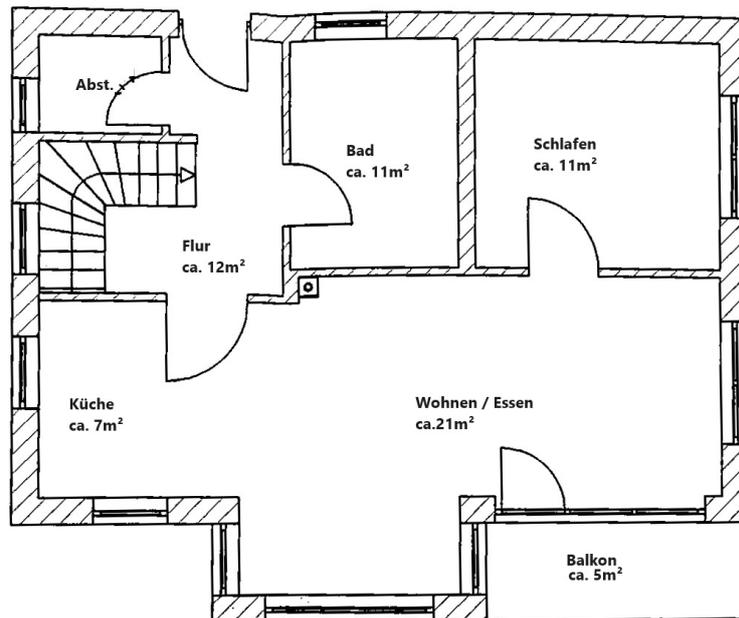
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem közzétett. A dokumentumokat a megbízó adta át részünkre. Az

**VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg**

## Az els? benyomás

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. 60m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeburg**

## Minden a helyszínr?!

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-Brandobendorf. 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 Joggen, Radfahren, Reiten, Inlineskatern und Co. traumhafte Bedingungen. Das rege Vereinsleben bietet weitere vielfältige Möglichkeiten für alle Familienmitglieder.

**VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 89.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

VP azonosító: 24141022 - 35428 Langgöns – Cleeberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carola Öhl

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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