Gießen

Home Base - neuwertige Zweizimmerwohnung sofort verfügbar

Objektnummer: 25148001

KAUFPREIS: 265.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 67 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

Auf einen Blick

Objektnummer	25148001
Wohnfläche	ca. 67 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	KWK_Erneuerbar
Energieausweis gültig bis	13.08.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	95.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

Die Immobilie

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

Die Immobilie

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

Ein erster Eindruck

Diese sehr charmante Eigentumswohnung in der 2. Etage in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage in Gießen überzeugt durch ihre klare Struktur und ihre wertige geschmackvolle Austattung. Eine absolute Wohlfühl-Wohnung - hohe Räume, heller Parkettboden sowie eine sehr schöne offene Küche strahlen schon direkt beim Eintreten Wohlbehagen aus. Der große Balkon kann im Sommer zum zweiten Wohnzimmer werden. Ein gut strukturierter Grundriss gibt den Raum für individuelles Wohnen, die großzügigen Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima. Die beiden Räume bieten genügend Platz zum Schlafen, Kochen, Wohnen und Arbeiten. Dank der exzellenten Lage mit bester Anbindung sind sowohl die Justus-Liebig-Universität Gießen als auch das Stadtzentrum schnell und unkompliziert erreichbar. Auch Pendler profitieren von der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Hauptverkehrsstraßen. Diese Wohnung erfüllt alle Anforderungen an komfortables und zeitgemäßes urbanes Wohnen.

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

Ausstattung und Details

- Dreifach verglaste Fenster
- Parkettboden
- hochwertige Fliesen
- Fernwärme
- Handtuchheizkörper im Bad
- Duschbad
- großer Balkon
- hochwertige offene Einbauküche
- Waschküche im Keller mit eigenem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner sowie eigenen Anschlüssen und Zählern
- Kellerraum
- PKW Stellplatz

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

Alles zum Standort

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 dieTHMFriedberg/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. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Supermärkte für den täglichen Bedarf und der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen, Schwimmbäder, Kinos, das Stadttheater, eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen sowie vielfältige Sportmöglichkeiten bieten eine attraktive städtische Atmosphäre. Der 400-jährige botanische Garten ist ein Bestandteil der Universität und wird mit einem neuen Gebäude zu einer neuen Sehenswürdigkeit der Stadt werden. Restaurants und Bars in allen Ebenen der Gastronomie versprechen abwechslungsreiche gastronomische Erfahrungen. 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. Öffentliche Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür, was eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Die Universität Gießen ist nur wenige Minuten entfernt, ideal für Studenten. Auch das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen wie Theater und Kino ist in kurzer Zeit erreichbar. Autobahnanbindung: Für Pendler oder Reisende ist die Wohnung ebenfalls hervorragend gelegen. Die Autobahnen A485 und A5 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Damit sind Sie sowohl für den Arbeitsweg als auch für Ausflüge in die Umgebung bestens angebunden. Natur und Erholung: Trotz der zentralen Lage sind zahlreiche Grünflächen und Parks in unmittelbarer Nähe, die für Erholung und Freizeitmöglichkeiten sorgen. Besonders im Sommer lädt die Umgebung zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. In wenigen Minuten sind Sie mit dem Fahrrad im Stadtzentrum und an der Lahn. Einer aktiven Freizeitgestaltung steht hier nichts im Wege.

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 95.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK erneuerbar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

Objektnummer: 25148001 - 35394 Gießen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com