

Gießen

# Stadt Oase - neuwertige 4-Zimmerwohnung in ruhigem Stadtquartier

Objektnummer: 26148013



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

**KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen**

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

Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26148013
Wohnfläche	ca. 123,8 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	3 x Tiefgarage

Kaufpreis	665.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Fern</b>	Endenergiebedarf	<b>57.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>08.06.2026</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Fernwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2016</b>

Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

**Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen**

## **Ein erster Eindruck**

**In einer ruhigen Wohnlage am Kugelberg liegt diese moderne Etagenwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 4 Zimmer. Das moderne Stadtquartier aus dem Jahr 2016 überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur und gehobene Ausstattung im Indoor- und Outdoorbereich.**

**Der freundliche Eingangsbereich wird von klaren Linien und modernen Elementen geprägt. Beim Betreten des Gebäudes fällt der hochwertige, barrierefreie Zugang auf, ergänzt durch einen Personenaufzug, der ein komfortables Erreichen aller Etagen ermöglicht.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich. Durch die großen, bodentiefen Fenster entsteht ein lichtdurchflutetes Ambiente. Die Fenster bieten Zugang zu einem der beiden Balkone, von dem sich ein weiter Blick in die gepflegten Gärten und auf Baumgruppen eröffnet. Dieser Ausblick sorgt für eine besondere Wohlfühlqualität im Alltag. Die moderne Einbauküche liegt separat direkt angrenzend an den Essbereich für kurze Wege.**

**Mit insgesamt drei Schlafzimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse – sei es als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei der Schlafräume verfügen jeweils über eigene Zugänge zu Balkonen.**

**Die Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, hochwertiges Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen unterstreicht den stimmigen Gesamteindruck. Elektrische Rollläden und eine moderne Videosprechanlage tragen zusätzlich zur Sicherheit und zum Komfort bei.**

**Die Hausarchitektur zeichnet sich durch klare Formen, große Fensterflächen und großzügige Balkone aus. Die Wohnung liegt in einem gepflegten und begrüntem Wohnumfeld, das Ruhe und Erholung verspricht. Von den Balkonen und Fenstern bietet sich ein weiter Blick ins Grüne und auf die ansprechende Nachbarschaft mit modernen Gebäuden und parkähnlichen Flächen.**

**Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen**

## **Ausstattung und Details**

- elektrische Rollläden
- bodentiefe Fenster
- Videosprechanalge
- Personenaufzug
- Einbauküche mit Miele XXL Geschirrspüler, 90 cm breites NEFF Induktionsfeld mit NEFF Dunstabzug, BLANCO Spüle Silgranit mit BLANCO Edelstahl Wasserhahn mit Schlauchbrause sowie einer Einbau-Kühlgefrierkombination Nofrost von Miele. Platz für eigene Geräte wie Backofen und Dampfgarer oder Mikrowelle in angenehmer Arbeitshöhe vorhanden.
- Parkett
- 2 Balkone mit Glaseinfassung
- französische Balkone aus Glas
- moderne Bäder mit Möbelierung
- Glasfaser
- Kabelanschluss
- Möglichkeit der E-Mobilität ist in der Tiefgarage gegeben
- Fahrradabstellmöglichkeit innen und außen
- Waschkeller
- eigener Kellerraum
- 3 Tiefgaragenstellplätze

**Objektnummer: 26148013 - 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 die THM Friedberg/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. 4 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.**

**Objektnummer: 26148013 - 35394 Gießen**

## Weitere Informationen

**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: 26148013 - 35394 Gießen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sabine Anderson Solms**

---

**Johannesstraße 11, 35390 Gießen**

**Tel.: +49 641 - 97 29 969 0**

**E-Mail: [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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