Gießen

Stadt Nah - Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Kleinlinden

Objektnummer: 25148040

MIETPREIS: 1.745 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 500 m²

Objektnummer: 25148040 - 35398 Gießen

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

Objektnummer: 25148040 - 35398 Gießen

Auf einen Blick

Objektnummer	25148040
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.745 EUR
Nebenkosten	325 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25148040 - 35398 Gießen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	128.36 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25148040 - 35398 Gießen

Die Immobilie

Objektnummer: 25148040 - 35398 Gießen

Die Immobilie

Objektnummer: 25148040 - 35398 Gießen

Die Immobilie

Objektnummer: 25148040 - 35398 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: 25148040 - 35398 Gießen

Ein erster Eindruck

Die gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 überzeugt durch ihre solide Bauweise, eine gemütliche Atmosphäre und ausreichend Platz für eine Familie. Die Wohnfläche erstreckt sich über 2 Split-Level-Ebenen, halbe Ebenen mit verkürztenTreppen.

Sie befindet sich im beliebten Gießener Stadtteil Kleinlinden, einer gewachsenen und sehr ruhigen Wohngegend mit hohem Wohlfühlfaktor in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße, umgeben von Einfamilienhäusern und Gärten. Hier genießen Sie eine besonders angenehme, familienfreundliche Atmosphäre in einer rundherum guten Nachbarschaft.

Das Haus bietet Platz und Komfort – ideal für Familien mit Kindern, die ruhig und doch stadtnah wohnen möchten. Die gesamte Wohnfläche erstreckt sich über 2 Etagen. Der helle Wohn- und Essbereich öffnet sich zum Garten hin, mit Blick ins Grüne und direktem Zugang zum Garten.
Ausreichend Fensterfronten sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen ein behagliches Wohngefühl. Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Auch Spielplätze und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar.

Im Haus befindet sich noch eine Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, die separat vermietet wird.

Objektnummer: 25148040 - 35398 Gießen

Ausstattung und Details

- Außenrollos
- neuwertige moderne Einbauküche
- Laninatböden und Fliesen
- Terrasse
- Garten
- Abstellraum im Keller und Dachboden als Stauraum nutzbar
- Gasheizung
- Doppeltverglaste Holzfenster
- Küche mit Vorratskammer

Objektnummer: 25148040 - 35398 Gießen

Alles zum Standort

Diese Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte befindet sich in sehr ruhiger und begehrter Lage im Stadtteil Kleinlinden, etwa vier Kilometer von Gießen entfernt. Ein perfekter Ortsteil zum Leben - Kindergarten, Grundschule und Gesamtschule liegen alle im Ort und können auch ohne Auto erreicht werden.

Für den täglichen Bedarf gibt es ein schönes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, die auch fußläufig zu erreichen sind.
Wald- und Erholungsgebiete schließen in unmittelbarer Nähe an und laden zu schönen Spaziergängen ein.

Die Universitätsstadt Gießen ist mit dem Stadtbus oder dem Auto innerhalb kurzer Zeit zu erreichen. Durch den Autobahnanschluss ist eine sehr gute Verbindung in alle Richtungen gegeben.
Aufgrund der guten geographischen Lage ist dieser Stadtteil von Gießen ein attraktiver und begehrter Wohnstandort, der eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitangeboten bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Gießener Innenstadt ist in rund 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine Bushaltestelle mit direkter Anbindung ins Stadtzentrum liegt in fußläufiger Entfernung.
Über die B49, B429 und A485 sind Sie bestens an das überregionale Straßennetz angebunden. Pendler erreichen Marburg, Wetzlar oder Frankfurt am Main schnell und bequem.

Objektnummer: 25148040 - 35398 Gießen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 128.36 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25148040 - 35398 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com