Langgöns

Pitch Perfect - Architektenhaus auf großem Grundstück inkl. Bauplatz

Objektnummer: 24148004

KAUFPREIS: 775.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 298 m^2 • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.296 m^2

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

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

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Auf einen Blick

Objektnummer	24148004
Wohnfläche	ca. 298 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	775.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.03.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTINNEN

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: 24148004 - 35428 Langgöns

Ein erster Eindruck

Ein Einfamilienhaus oder vielleicht ein Zweifamilienhaus? Mit Praxis oder ohne? Das Dachgeschoss noch ausbauen? Vorschläge, was man mit dem schönen Architektenhaus anstellen könnte, gibt es genug. Nur Wohnen, aber auch Wohnen und Arbeiten sind Möglichkeiten der Nutzung, für die das Haus ideal geeignet ist. Die moderne Architektursprache in Kombination mit der großen Wohn- und Nutzfläche sind der Ausgangspunkt für einen kreativen Prozess, der Wünsche vom Wohnen wahr werden lässt.
In ausgezeichneter Lage von Langgöns in bester Nachbarschaft mit schönem Weitblick bauten die Eigentümer 1972 ihr Traumhaus. Damals war klar, daß neben dem Wohnen der Familie, die Praxis im Untergeschoss geplant wurde. Mit separatem Zugang wurde hier Wohnen und Arbeiten kombiniert.
Der gesamte Wohnbereich mit ca. 164 qm Fläche liegt auf einer Etage mit trockenem Zugang von der Garage. Eine großzügige Diele empfängt die Bewohner und von hier gehen die verschiedenen Bereiche ab: zur Garderobe und Gäste-WC, zur Küche, zum großen Ess-, Kamin- und Wohnbereich, zum Flur mit den privaten Schlafräumen. Der schöne Parkettboden gibt den Räumen Wärme und Behaglichkeit. Der Balkon liegt in Süd-/West-Ausrichtung und bietet einen schönen Blick.
Im Untergeschoss befinden sich von der Hauptwohnung erschließbar ein Vorratsraum, die Waschküche, der Heizungsraum, sämtliche gefliest, und ein separates WC.
Die Praxis bzw. die Wohnung im Untergeschoss mit seitlichem Eingang bietet mit 4 Zimmern, einem Duschbad,einer Küche und der Terrasse auf ca. 134 qm Fläche eine weitere Möglichkeit großzügig auf einer Ebene zu wohnen oder zu arbeiten.
Sollte die Fläche nicht ausreichen und es wird weiterer Wohnraum gewünscht, so steht das Dachgeschoss mit ca. 100 qm zum Ausbau zur Verfügung. Der Architekt hat dafür bereits einen möglichen Aufgang berücksichtigt.
Das gesamte Anwesen ist äußert gepflegt. Das Dach wurde in 2013 neu eingedeckt, die Heizung 2015 erneuert und die Fenster nebst elektrischer Rolläden 2022. Darüber hinausgehende sinnvolle oder erforderliche Renovierungen in dieses grundsolide erbaute repräsentative Haus lohnen sich allemal.
Auch der Garten mit seinem alten Baumbestand ist ein Ort zum Wohlfühlen und die liebevoll angelegten Beete blühen das ganze Jahr über.
Das große Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, von denen auf einem (866 m²) das Architektenhaus steht und auf dem anderen (430 m²) ein Teil des schönen Gartens angelegt ist. Auf dieser Fläche darf gebaut werden, das Flurstück ist im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche mit separater Hausnummer ausgewiesen.
Bella Figura, ein Haus voller Möglichkeiten.

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Ausstattung und Details

- Bauplatz auf dem Grundstück
- Stabparkett Eiche 22 mm
- Marmorboden Botticino-Marmor
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen und abschließbaren Griffen 2022
- elektrische Rolläden 2022
- Ölzentralheizung (Öl-Brennwert-Gußheizkessel) 2015, Heizungsrohre erneuert 2007
- Fußbodenheizung Bad Erdgeschoss
- Kamin
- großzügiger Balkon mit Granitplatten und Terrasse
- Markise
- Doppelgarage
- gefliester Keller (Vorrats- und Heizungsraum und Waschküche)
- Dach mit Tonpfannen 2013
- Garten mit altem Baumbestand
- schön angelegter Vorgarten
- separater Eingang der Einliegerwohnung (wurde bislang als Praxis genutzt)
- Dachgeschoss mit ca. 100 qm ausbaufähig

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Alles zum Standort

Langgöns ist eine beliebte Gemeinde im Landkreis Gießen, die sich durch ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur auszeichnet.
Ein besonderes Highlight sind die zahlreichen Grünflächen, Wälder und Wanderwege, die Langgöns umgeben und einladen, die Natur zu genießen. Ob beim Spazieren, Wandern oder Radfahren - hier kommt jeder auf seine Kosten. Auch der nahegelegene Naturpark Taunus bietet viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten.
In Langgöns finden Sie zudem eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungsanbietern, die eine hohe Versorgungsdichte gewährleisten. Ob Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien oder Drogerien - hier gibt es alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Zudem finden Sie hier zahlreiche Fachgeschäfte, wie beispielsweise ein Modegeschäft, ein Schuhgeschäft, ein Blumengeschäft und ein Interieurladen, der weit über die Lande bekannt ist. Zwei Bankfilialen und der Landmarkt Weil runden das Angebot ab.
Auch die Gastronomie kommt in Langgöns nicht zu kurz. Es gibt eine Vielzahl von Restaurants und Gaststätten, die kulinarische Köstlichkeiten und gemütliche Atmosphäre bieten.
Für sportliche Aktivitäten bietet Langgöns ebenfalls ein breites Angebot. Mehrere Sportvereine bieten eine Vielzahl von Sportarten an, wie beispielsweise Fußball, Volleyball, Handball oder Tennis. Auch Fitnessstudios und Yoga-Studios sind hier vertreten.
Für Familien mit Kindern gibt es in Langgöns ein breites Angebot an Bildungsmöglichkeiten. Es gibt mehrere Kindergärten und eine Grundschule.. Auch für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt mit 3 Hausarztpraxen, 2 Apotheken, 1 Pflegedient, 1 Pflegeheim sowie 2 Zahnarztpraxen.
Die sehr gute Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt von Langgöns. Die Autobahn A5 und A45 sind nur wenige Kilometer entfernt, und auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.
Zusammenfassend bietet Langgöns alles, was man für ein angenehmes Leben braucht: eine intakte Natur, eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Wer hier lebt, kann das Leben in vollen Zügen genießen und sich glücklich schätzen, Teil dieser lebenswerten Gemeinde zu sein.

Objektnummer: 24148004 - 35428 Langgöns

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2033.
Endenergiebedarf beträgt 172.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24148004 - 35428 Langgöns

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