

Staufenberg

Family Affair - large two-family house with garden and expansion potential

Property ID: 25148016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 853 m²

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

At a glance

Property ID	25148016
Living Space	ca. 250 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1985
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	598.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	03.06.2035	Final energy consumption	158.90 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property



Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property



Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property



Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property



Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property

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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

A first impression

This spacious two-family house, built in 1985, is nestled in a quiet neighborhood in Staufenberg-Treis. The property offers comfortable and generous living space on approximately 250 m² of living area and a plot of approximately 853 m². The house boasts a well-designed floor plan and the option to create an additional 100 m² of living space by converting the attic into a separate apartment. Therefore, the property is suitable for larger families, a combination of living and working, two- or three-generation households, or the classic model of owner-occupancy with rental income. The ground-floor apartment has three rooms and a size of approximately 100 m² with a south-facing terrace. The main apartment on the upper floor, approximately 150 m², features three bedrooms, a guest WC, a bathroom with natural light, and a tastefully designed open-plan living and dining area with a fireplace for cozy evenings. This two-family house is in excellent condition and benefits from its prime location and high-quality finishes. Electric heating ensures a comfortable warmth at all times. The spacious outdoor area is a particular highlight. The garden offers a green oasis for relaxation and leisure activities, perfect for convivial barbecues and relaxing summer afternoons. The property also includes an electric double garage, providing ample parking. The large courtyard offers additional parking space or room for recreational activities. An ideal opportunity for further development exists above the double garage, which could be used as a workshop, hobby room, or office, thus creating even more living space.

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

Details of amenities

- + Kaminofen
- + Fliesen als Bodenbelag
- + große Fensterflächen mit Rollläden
- + 2 Wohneinheiten (EG ca.100 m² / OG ca.150 m²)
- + 1 Wohneinheit - ausbaufähiges Dach / weitere ca.100m² Wohnraum
- + zusätzlicher Wohn / Werkraum über der Garage 60m²
- + großzügige Bäder
- + großer gepflegter Garten
- + 2 Garagen mit elektrischem Tor
- + gepflasterter Hof
- + Terrasse
- + 2 Balkone
- + Elektroheizung

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

All about the location

Die Gemeinde Staufenberg gehört zum mittelhessischen Landkreis Gießen und geht im Westen unmittelbar in die Nachbarstadt Lollar über. Die Universitätsstadt Gießen, ein Zentrum Mittelhessens, ist Staufenbergs südliche Nachbarstadt. Marburg an der Lahn liegt knapp 20 km nördlich.

Das familienfreundliche Staufenberg-Treis ist mit seiner dörflichen Struktur und guten Verkehrsanbindung sehr lebenswert. Staufenberg-Treis ist hervorragend an die Autobahn angebunden. Über die Auffahrt Staufenberg-Süd oder Nord gelangt man auf die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße 3, die an das überregionale Fernstraßennetz angeschlossen ist (A 5, A45).

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind unmittelbar zu erreichen. Eine Vielzahl an Vereinen bietet sportliche und gesellschaftliche Betätigungen aller Art.

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 158.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com