

Gießen

## Near the city - semi-detached house in a quiet location in Kleinlinden

Property ID: 25148040



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

RENT PRICE: 1.745 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 500 m<sup>2</sup>

Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

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

Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## At a glance

Property ID	25148040	Rent price	1.745 EUR
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>	Additional costs	325 EUR
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	128.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## The property



Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## The property



Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## The property



Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## A first impression

This well-maintained semi-detached house, built in 1989, impresses with its solid construction, cozy atmosphere, and ample space for a family. The living area extends over two split-level floors, each with a shortened staircase. It is located in the popular Giessen district of Kleinlinden, an established and very quiet residential area with a high quality of life, situated on a traffic-calmed residential street surrounded by single-family homes and gardens. Here you can enjoy a particularly pleasant, family-friendly atmosphere in a friendly neighborhood. The house offers space and comfort – ideal for families with children who want to live in a quiet yet convenient location close to the city. The entire living area is spread over two floors. The bright living and dining area opens onto the garden, offering views of the greenery and direct access to the garden. Plenty of windows provide ample natural light and create a comfortable living environment. Several kindergartens and schools are located nearby for families with children. Playgrounds and recreational facilities are also within easy walking distance. The house also contains a separate apartment with its own entrance, which is rented out separately.

Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## Details of amenities

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

Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## All about the location

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.

Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 128.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25148040 - 35398 Gießen

## 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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