

Hungen

## Excellent base - charming detached house with outbuildings and garage

*Property ID: 25148026*



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 505 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25148026 - 35410 Hungen

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

Property ID: 25148026 - 35410 Hungen

## At a glance

Property ID	25148026	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2002
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace
Year of construction	1947		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25148026 - 35410 Hungen

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	03.07.2035	Final Energy Demand	216.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25148026 - 35410 Hunzen

## The property



Property ID: 25148026 - 35410 Hungen

## The property



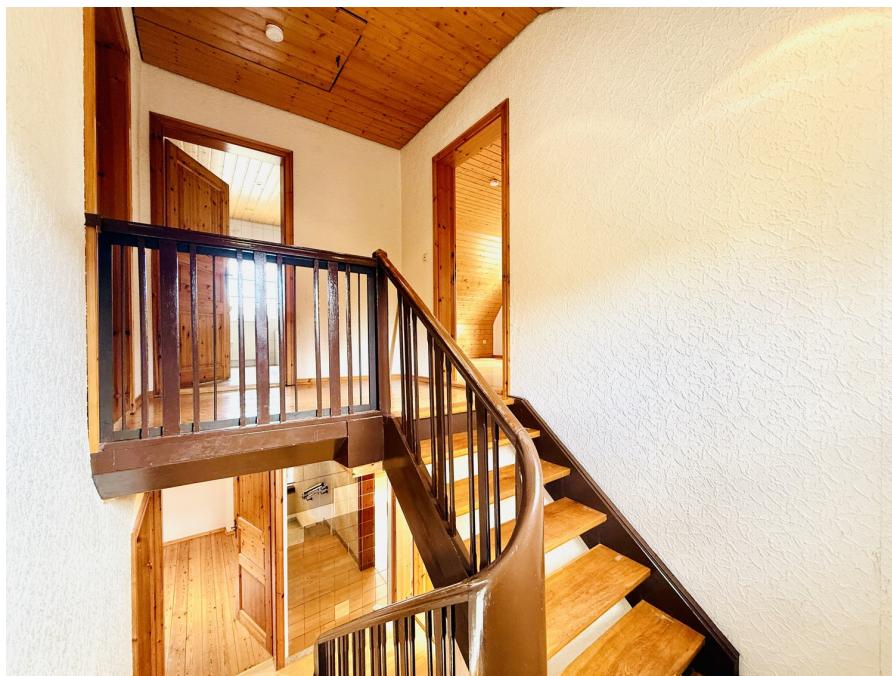
Property ID: 25148026 - 35410 Hunzen

## The property



Property ID: 25148026 - 35410 Hungen

## The property



Property ID: 25148026 - 35410 Hungen

## The property



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)

**Property ID: 25148026 - 35410 Hungen**

## A first impression

Cozy and peaceful living on a sunny corner plot in a rural idyll. Surrounded by fields and gardens, the house is located on the outskirts of Obbornhofen. The casement windows let in plenty of light, and the living room offers direct access to the terrace. A wood-burning stove provides cozy warmth on cold days in the living and dining area. Originally built in 1947, the house was extensively renovated by the current owner in the early 1990s. The original floorboards were largely preserved and lovingly restored, creating a natural and inviting atmosphere. A very spacious garage has been newly constructed, with separate access to the garage's attic – which could easily be converted into additional living space, such as a studio or party room; many options are conceivable. Access to the attic is not through the garage but via a separate side staircase. The garden is fully fenced and offers ample space for playing and gardening. A shed is also located on the property, which could be used as a small workshop. This cozy house is situated in a wonderful neighborhood on a sunny plot of land – ideal for country lovers who desire living in a village setting but still want to be able to reach Wetzlar or Gießen quickly when needed. The house is in good condition.

Property ID: 25148026 - 35410 Hungen

## Details of amenities

- Sprossenfenster aus Kunststoff, doppelt verglast
- Kunststoff Rollläden
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- zum Teil alte aufgearbeitete Holzdielen
- Fliesen
- Laminatparkett
- Kaminofen
- Ölzentralheizung Buderus
- Granitbelag Treppenhaus
- geflieste Terrasse
- Dachgauben
- elektrisches Garagentor
- Garten eingezäunt
- Eckgrundstück
- Schuppengebäude
- Dachgeschoss Garage für Ausbau vorbereitet, mit eigenem Zugang

**Property ID: 25148026 - 35410 Hungen**

## All about the location

Obbornhofen ist eines der ältesten Dörfer Hessens und liegt wunderschön eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft mit vielen Streuobstbäumen. Der beliebte Ort ist bei Familien begehrte. Hier gibt es nicht nur einen Kindergarten, sondern auch eine Grundschule. Das Vereinsleben wird hoch gehalten und verschiedene Unternehmen haben hier ihren Standort. Obbernhofen ist ein Stadtteil von Hungen.

Hungen, wegen des auch überregional bekannten Schäferfestes auch " die Schäferstadt" genannt, bietet alles, was das Herz begehrte. Neben dem historischen Stadtkern mit zahlreichen Fachwerkhäusern und dem Hungener Schloß lockt auch die direkte Umgebung mit zahlreichen Freizeitaktivitäten. Wander- und Radwege entlang der Wetterauer Seenplatte oder eine Fahrt mit dem Vogelsberger Vulkanexpress laden ein zur aktiven Freizeitgestaltung.

Im Umkreis von einem Kilometer erhält man alles für den täglichen Bedarf. Das nah gelegene Freibad lockt mit seiner schönen Lage Klein und Groß an. Reiten, Tennis oder Fußball ist in Hungen möglich und erspart somit lange Autofahrten für die Hobbys der Familienmitglieder.

Durch zahlreiche Nahversorgungssadressen und die ortsansässige Gastronomie ist für das leibliche Wohl bestens gesorgt. Ein besonderes Highlight bietet der alljährliche Allerheiligenmarkt in Hungen, der auf eine über 600 Jahre alte Geschichte zurückblickt. Hungen ist gut mit dem Auto über die B457 zu erreichen. Die Universitätsstadt Gießen ist 20 Minuten entfernt und bietet darüber hinaus hochwertige, kulturelle Veranstaltungen mit dem Stadttheater Gießen. Frankfurt ist über die A45 und die A5 innerhalb von 50 Minuten zu erreichen. Im Rahmen des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist die Stadt Hungen mit einem Bahnhof sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Property ID: 25148026 - 35410 Hungen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25148026 - 35410 Hungen**

## 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)