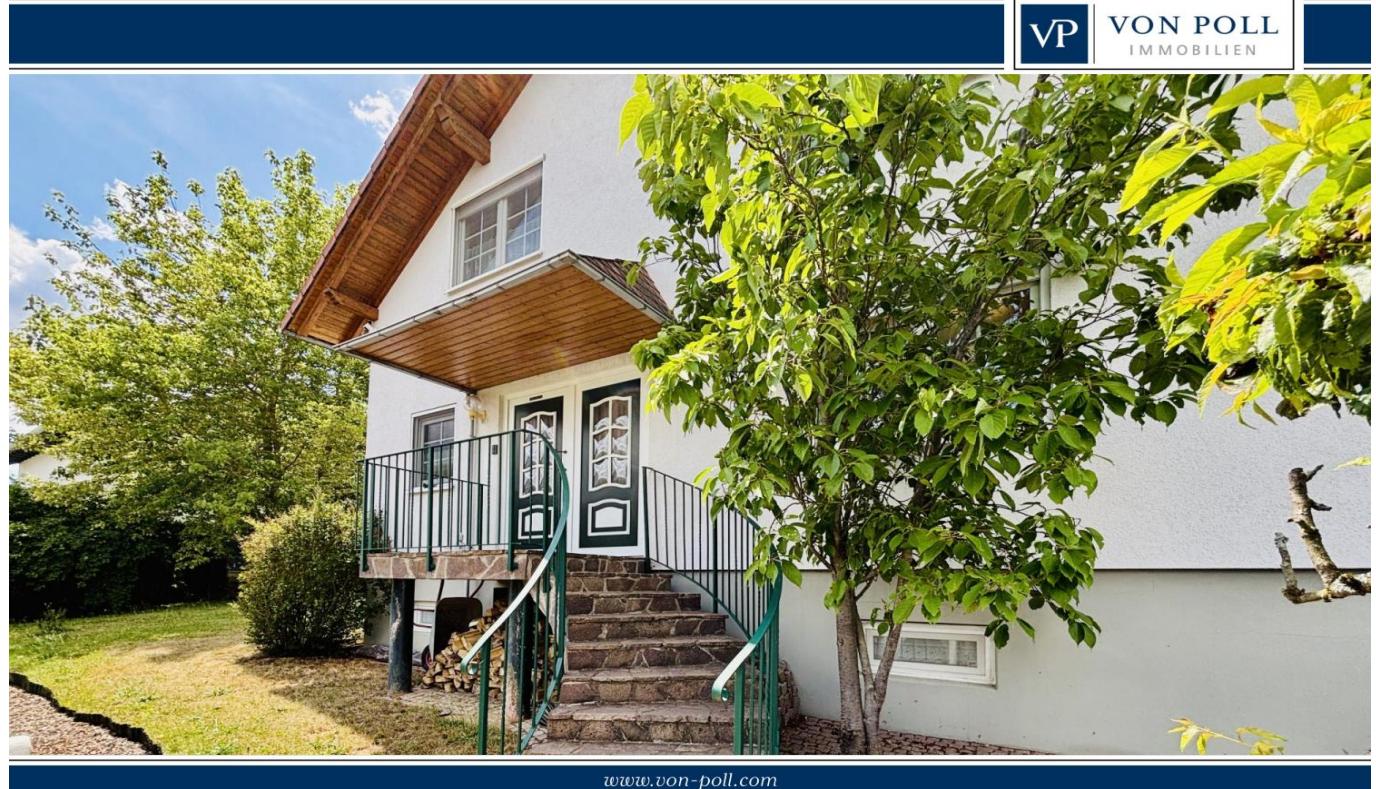


Buseck / Beuern

Feel Good - comfortable detached house with conservatory in a quiet location

Property ID: 25148030



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 460.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 549 m²

Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

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

Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

At a glance

Property ID	25148030	Purchase Price	460.000 EUR
Living Space	ca. 150 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2010
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Timber frame
Year of construction	1999	Usable Space	ca. 94 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	156.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

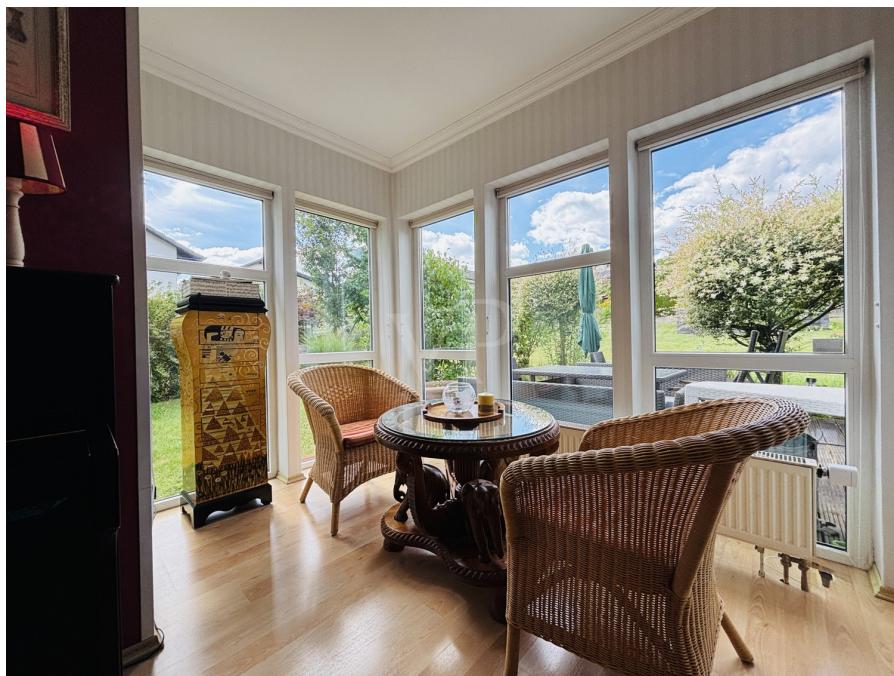
Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

The property



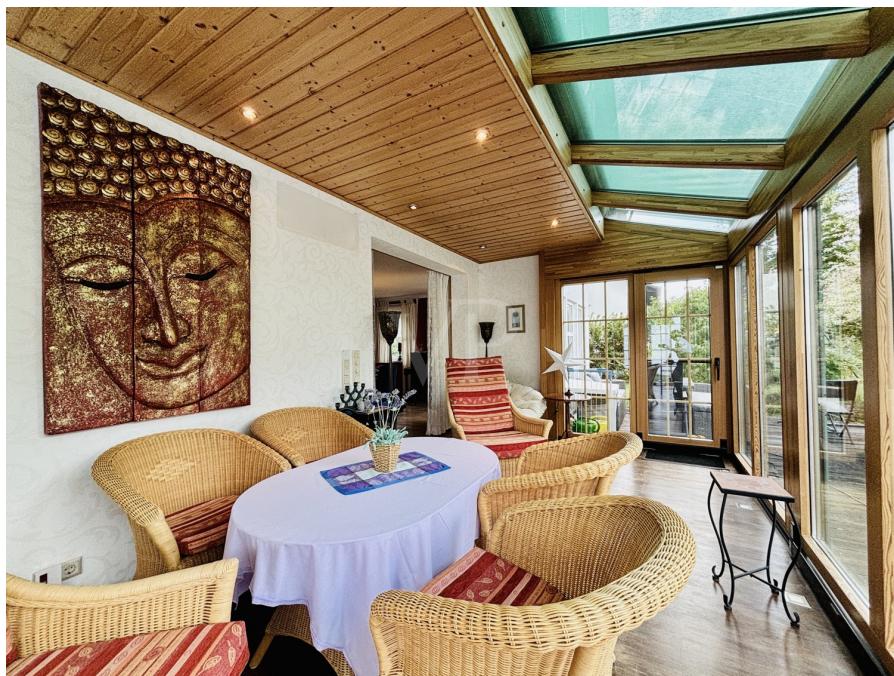
Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

The property



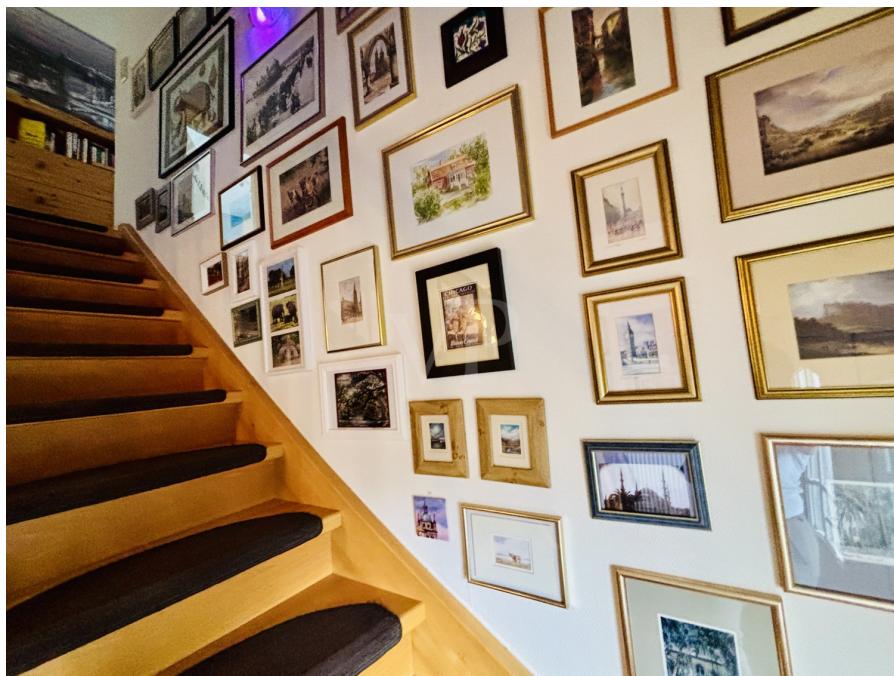
Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

The property



Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

The property



Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

The property



Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

The property



Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

A first impression

This well-maintained detached house, built in 1999 using high-quality timber frame construction, has been continuously updated through various modernizations. The total living space of approximately 150 m² extends over two levels and, with five generously sized rooms, including three bedrooms, offers ideal conditions for families or couples who appreciate ample space. The spacious living area features a wood-burning stove, providing cozy warmth during the cooler months. The adjacent kitchen, modernized in 2010, conveys a pleasant living atmosphere thanks to its well-designed layout and functional appliances. Two modern bathrooms, also renovated in 2010, offer comfort with a bathtub and shower respectively and are stylishly tiled. A particular highlight is the conservatory, added in 2010, whose underfloor heating ensures comfortable use even on cold days. From here, one can access the large terrace, perfect for relaxation. The garden, situated on a plot of approximately 549 m², impresses with its mature trees, providing shade and privacy. A cistern supports garden maintenance and underscores the well-thought-out design concept for the outdoor area. The house has a full basement, which includes utility and storage rooms as well as a sauna. The central heating system was replaced in 2022 with a modern Viessmann Vitodens 200 model, ensuring energy-efficient and reliable operation. Air conditioning installed in almost every room provides comfortable temperatures even on warmer days. Outside, the property features a garage with an electric door, offering convenient and secure parking for a vehicle. A wallbox also allows for the convenient charging of an electric car. Overall, this spacious and well-equipped house presents an excellent opportunity to secure a long-term home that combines both comfort and practicality. The well-maintained condition and comprehensive modernizations contribute to the property's long-term value.

Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

Details of amenities

- Wintergarten mit Fußbodenheizung 2010
- Kaminofen
- hochwertige Holzständerbauweise
- Kellergeschoss gemauert
- Fliesen als Bodenbelag
- Wallbox
- moderne Bäder
- Sauna
- Terrasse
- Garten mit altem Baumbestand
- Klimaanlage in fast allen Räumen
- Garage mit elektrischem Tor
- 2010 modernisiert
- 2022 Viessmann Vitodens 200
- voll unterkellert
- Dach gedämmt
- Zysterne

Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

All about the location

Beuern ist ein malerischer Stadtteil der Gemeinde Buseck im mittelhessischen Landkreis Gießen und liegt nordöstlich von Gießen. Buseck besteht aus den Ortsteilen Alten-Buseck, Beuern, Großen-Buseck und Trohe. Beuern zeichnet sich durch die Nähe zur Universitätsstadt Gießen und zugleich fußläufig zu den Ortsteilen Alten-Buseck und Großen-Buseck aus, die eine hervorragende Nahversorgung bieten. Die Verkehrsanbindung zu den Autobahnen über die A480 und A485 zur A5 ist ein weiterer Pluspunkt. Die Lebensqualität zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, absolute Ruhe und Wiesen und Weiden aus, ideal für Familien. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, wie Wandern und Radfahren. Zudem gibt es in Beuern eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen wichtigen Einrichtungen. Insgesamt ist Beuern mit seinen rund 2000 Einwohnern ein attraktiver Ort für Menschen, die die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Property ID: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 156.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

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