

Staufenberg

## Asunto familiar: gran casa de dos familias con jardín y potencial de expansión

*Número de propiedad: 25148016*



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

**PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 853 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25148016	Precio de compra	598.000 EUR
Superficie habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1985	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	03.06.2035	Consumo de energía final	158.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa bifamiliar, construida en 1985, se encuentra en un tranquilo barrio de Staufenberg-Treis. La propiedad ofrece un espacio habitable cómodo y generoso en aproximadamente 250 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 853 m<sup>2</sup>. La casa cuenta con una distribución impecable y la opción de crear 100 m<sup>2</sup> adicionales convirtiendo el ático en un apartamento independiente. Por lo tanto, la propiedad es ideal para familias numerosas, para quienes combinan vivienda y trabajo, hogares de dos o tres generaciones, o para el modelo clásico de propiedad con ingresos por alquiler. El apartamento en la planta baja cuenta con tres habitaciones y una superficie de aproximadamente 100 m<sup>2</sup> con una terraza orientada al sur. El apartamento principal en la planta superior, de aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, cuenta con tres dormitorios, un aseo de cortesía, un baño con luz natural y un elegante salón-comedor de planta abierta con chimenea para disfrutar de agradables veladas. Esta casa bifamiliar se encuentra en excelentes condiciones y se beneficia de su ubicación privilegiada y acabados de alta calidad. La calefacción eléctrica garantiza un calor confortable en todo momento. La espaciosa zona exterior es un punto culminante. El jardín ofrece un oasis verde para la relajación y el ocio, perfecto para barbacoas y relajantes tardes de verano. La propiedad también incluye un garaje doble eléctrico con amplio espacio de aparcamiento. El amplio patio ofrece espacio adicional para aparcar o para actividades recreativas. La zona superior del garaje doble ofrece una oportunidad ideal para una mayor ampliación, ya que podría utilizarse como taller, sala de ocio u oficina, creando así aún más espacio habitable.

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Todo sobre la ubicación

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 ausgebauten 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.

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 158.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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