

Gießen

## Cerca de la ciudad - casa adosada en una zona tranquila en Kleinlinden

Número de propiedad: 25148040



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.745 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

- 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: 25148040 - 35398 Gießen

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25148040                           |
| Superficie habitable | ca. 125 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 5                                  |
| Dormitorios          | 2                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1989                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                       |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Precio del alquiler            | 1.745 EUR                                                             |
| Costes adicionales             | 325 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                    |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                  |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                               |
| Método de construcción         | Sólido                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 23.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 128.36 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1989                   |

Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## La propiedad



Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## La propiedad



Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## La propiedad



Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1989 y bien cuidada, impresiona por su sólida construcción, su ambiente acogedor y su amplio espacio para una familia. La vivienda se distribuye en dos plantas, cada una con una escalera acortada. Se encuentra en el popular barrio de Kleinlinden, en Giessen, una zona residencial consolidada y muy tranquila con una alta calidad de vida, situada en una calle residencial tranquila y con tráfico moderado, rodeada de casas unifamiliares y jardines. Aquí podrá disfrutar de un ambiente especialmente agradable y familiar en un vecindario acogedor. La casa ofrece espacio y comodidad, ideal para familias con niños que deseen vivir en una ubicación tranquila y a la vez conveniente cerca de la ciudad. Toda la vivienda se distribuye en dos plantas. El luminoso salón-comedor da al jardín, con vistas a la vegetación y acceso directo a él. Sus numerosas ventanas proporcionan abundante luz natural y crean un ambiente confortable. En las inmediaciones hay varias guarderías y colegios para familias con niños. También hay parques infantiles e instalaciones recreativas a poca distancia a pie. La casa también cuenta con un apartamento independiente con entrada independiente, que se alquila por separado.

Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25148040 - 35398 Gießen

## 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)