**Buseck / Beuern**

# Siéntete bien: cómoda casa unifamiliar con invernadero en una zona tranquila

***Número de propiedad: 25148030***

**PRECIO DE COMPRA:** 494.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 150 $m^2$ • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 549 $m^2$

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**


- 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: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25148030 |
| Superficie habitable | ca. 150 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 5 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1999 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 494.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2010 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Estructura de madera |
| Espacio utilizable | ca. 94 m² |
| Características | Terraza, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 15.07.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 156.20 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | E |
| Año de construcción según el certificado energético | 1999 |

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y construida en 1999 con estructura de madera de alta calidad, se ha modernizado continuamente. La superficie habitable total de aproximadamente 150 m² se distribuye en dos plantas y, con cinco amplias estancias, incluyendo tres dormitorios, ofrece las condiciones ideales para familias o parejas que aprecian un amplio espacio. El espacioso salón cuenta con una estufa de leña que proporciona un calor acogedor durante los meses más fríos. La cocina contigua, modernizada en 2010, crea un ambiente agradable gracias a su distribución bien diseñada y sus electrodomésticos funcionales. Dos modernos baños, también renovados en 2010, ofrecen comodidad con bañera y ducha, respectivamente, y están elegantemente alicatados. Un punto culminante es el invernadero, añadido en 2010, cuya calefacción por suelo radiante garantiza un uso cómodo incluso en los días fríos. Desde aquí se accede a la amplia terraza, perfecta para relajarse. El jardín, situado en una parcela de aproximadamente 549 m², impresiona con sus árboles maduros, que proporcionan sombra y privacidad. Una cisterna facilita el mantenimiento del jardín y realza el cuidado concepto de diseño de la zona exterior. La casa cuenta con un sótano completo, que incluye cuartos de servicio, trasteros y una sauna. El sistema de calefacción central se sustituyó en 2022 por un moderno modelo Viessmann Vitodens 200, lo que garantiza un funcionamiento fiable y de bajo consumo. El aire acondicionado instalado en casi todas las estancias proporciona temperaturas agradables incluso en los días más cálidos. En el exterior, la propiedad cuenta con un garaje con puerta eléctrica, que ofrece un aparcamiento cómodo y seguro para un vehículo. Un wallbox también permite cargar cómodamente un coche eléctrico. En resumen, esta casa espaciosa y bien equipada representa una excelente oportunidad para adquirir una vivienda a largo plazo que combina comodidad y practicidad. Su buen estado de conservación y las amplias reformas contribuyen al valor a largo plazo de la propiedad.

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# Todo sobre la ubicación

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

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# Otros datos

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 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.

**Número de propiedad: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern**

# 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com