

Gießen

Stadt Oase - neuwertige 4-Zimmerwohnung in ruhigem Stadtquartier

Número de propiedad: 26148013



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 665.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123,8 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26148013 - 35394 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: 26148013 - 35394 Gießen

De un vistazo

Número de propiedad	26148013
Superficie habitable	ca. 123,8 m ²
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2016
Tipo de aparcamiento	3 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	665.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26148013 - 35394 Gießen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	57.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.06.2026	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 26148013 - 35394 Gießen

La propiedad



Número de propiedad: 26148013 - 35394 Gießen

La propiedad



Número de propiedad: 26148013 - 35394 Gießen

La propiedad



Número de propiedad: 26148013 - 35394 Gießen

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

Número de propiedad: 26148013 - 35394 Gießen

Una primera impresión

In einer ruhigen Wohnlage am Kugelberg liegt diese moderne Etagenwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 4 Zimmer. Das moderne Stadtquartier aus dem Jahr 2016 überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur und gehobene Ausstattung im Indoor- und Outdoorbereich.

Der freundliche Eingangsbereich wird von klaren Linien und modernen Elementen geprägt. Beim Betreten des Gebäudes fällt der hochwertige, barrierefreie Zugang auf, ergänzt durch einen Personenaufzug, der ein komfortables Erreichen aller Etagen ermöglicht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich. Durch die großen, bodentiefen Fenster entsteht ein lichtdurchflutetes Ambiente. Die Fenster bieten Zugang zu einem der beiden Balkone, von dem sich ein weiter Blick in die gepflegten Gärten und auf Baumgruppen eröffnet. Dieser Ausblick sorgt für eine besondere Wohlfühlqualität im Alltag. Die moderne Einbauküche liegt separat direkt angrenzend an den Essbereich für kurze Wege.

Mit insgesamt drei Schlafzimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse – sei es als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei der Schlafräume verfügen jeweils über eigene Zugänge zu Balkonen.

Die Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, hochwertiges Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen unterstreicht den stimmigen Gesamteindruck. Elektrische Rollläden und eine moderne Videosprechanlage tragen zusätzlich zur Sicherheit und zum Komfort bei.

Die Hausarchitektur zeichnet sich durch klare Formen, große Fensterflächen und großzügige Balkone aus. Die Wohnung liegt in einem gepflegten und begrüntem Wohnumfeld, das Ruhe und Erholung verspricht. Von den Balkonen und Fenstern bietet sich ein weiter Blick ins Grüne und auf die ansprechende Nachbarschaft mit modernen Gebäuden und parkähnlichen Flächen.

Número de propiedad: 26148013 - 35394 Gießen

Detalles de los servicios

- elektrische Rollläden
- bodentiefe Fenster
- Videosprechanalge
- Personenaufzug
- Einbauküche mit Miele XXL Geschirrspüler, 90 cm breites NEFF Induktionsfeld mit NEFF Dunstabzug, BLANCO Spüle Silgranit mit BLANCO Edelstahl Wasserhahn mit Schlauchbrause sowie einer Einbau-Kühlgefrierkombination Nofrost von Miele. Platz für eigene Geräte wie Backofen und Dampfgarer oder Mikrowelle in angenehmer Arbeitshöhe vorhanden.
- Parkett
- 2 Balkone mit Glaseinfassung
- französische Balkone aus Glas
- moderne Bäder mit Möbelierung
- Glasfaser
- Kabelanschluss
- Möglichkeit der E-Mobilität ist in der Tiefgarage gegeben
- Fahrradabstellmöglichkeit innen und außen
- Waschkeller
- eigener Kellerraum
- 3 Tiefgaragenstellplätze

Número de propiedad: 26148013 - 35394 Gießen

Todo sobre la ubicación

Gießen ist eine Universitätsstadt und mit knapp 90.000 Einwohner sowie rund 40.000 Studenten die jüngste Stadt Deutschlands. Die hervorragenden beiden Hochschulen, Justus-Liebig-Universität und die THM Friedberg/Gießen, erzeugen auf dem Wohnungsmarktsektor eine stetig steigende Nachfrage. Die Zukunft und Erneuerung des Hochschulstandortes wird mit öffentlichen Mitteln von knapp 600 Millionen Euro in diesem Jahrzehnt gesichert. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Supermärkte für den täglichen Bedarf und der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen, Schwimmbäder, Kinos, das Stadttheater, eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen sowie vielfältige Sportmöglichkeiten bieten eine attraktive städtische Atmosphäre. Der 400-jährige botanische Garten ist ein Bestandteil der Universität und wird mit einem neuen Gebäude zu einer neuen Sehenswürdigkeit der Stadt werden. Restaurants und Bars in allen Ebenen der Gastronomie versprechen abwechslungsreiche gastronomische Erfahrungen. Gießen liegt verkehrsgünstig an der A5 und der A45. Der Zubringer liegt nur ca. 4 Minuten vom Gebäude entfernt. Als Verkehrsknotenpunkt der Region Mittelhessen, gelegen zwischen den Ballungsraum Rhein-Main und Rhein-Ruhr, ist Gießen hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Número de propiedad: 26148013 - 35394 Gießen

Otros datos

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: 26148013 - 35394 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com