

Buseck / Beuern

Gut Gebaut - behagliches Einfamilienhaus in Niedrigenergiebauweise

CODE DU BIEN: 26148018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201,53 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 665 m²**

CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26148018
Surface habitable	ca. 201,53 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2011
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	850.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 39 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2036
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	29.58 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

La propriété



CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

La propriété



CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

La propriété



CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

La propriété



CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

La propriété



CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

La propriété



CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

La propriété



CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTINNEN

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

CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

Une première impression

Inmitten einer ruhigen Wohngegend realisierten die Eigentümer sich dieses moderne Einfamilienhaus, das im Jahr 2011 in Massivbauweise errichtet wurde. Es bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 201,53 m² auf einem ca. 665 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück.

Das Niedrigenergiehaus der Effizienzklasse A+ überzeugt durch hervorragende energetische Werte und ist vollständig isoliert. Die Außenwände sind mit einem mineralischen Außenputz versehen, was dem Haus sowohl ein freundliches und gepflegtes Erscheinungsbild als auch eine angenehme Atmosphäre verleiht.

Das Herzstück des Hauses ist die große Wohnküche im Landhausstil. Von hier, wie auch vom Ess- und Wohnbereich führen Türen direkt auf die Terrasse und in den Garten. Das Raumangebot umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei großzügige Badezimmer. Die Bäder sind behaglich gestaltet und bieten sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche, ausgestattet mit eleganten Terrakottafliesen und geschmackvoller Einrichtung.

Das Kellergeschoss ist so gestaltet, dass sich eine eigenständige Einheit abtrennen lässt, die als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Hier profitieren Sie von einem separaten Eingangsbereich sowie einem eigenen Duschbad – ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind die Vorbereitung für eine Photovoltaik-Anlage, ein freier Kaminzug für den nachträglichen Einbau eines Kamins, ein Gartenhaus sowie ein Garten, der durch Randsteine für die Nutzung eines Mähroboters vorbereitet ist. Die gepflasterte Einfahrt sowie die großzügige Doppelgarage bieten ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge.

Im gesamten Haus kommt hochwertiger Wand-Innenputz in warmen Farbtönen zur Anwendung, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Immobilie wird als voll isoliertes Niedrigenergiehaus nachhaltigen und modernen Wohnansprüchen gerecht.

CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

Détails des commodités

- Niedrigenergiehaus A+
- Massivbauweise
- Bio-Holzspan-Dämmsteine
- mineralischer Außenputz
- Fenster mit Wärmeschutzglas, Dreifachverglasung, Sicherheitsverriegelung, abschließbar
- elektrische Rollläden
- Terrakottafliesen
- großzügige Bäder
- Wand-Innenputz in warmen Tönen
- Hauseingangstüren als Sicherheitstüren
- Fußbodenheizung
- Erdwärme-Heizung Siemens 12,5 kW
- voll isolierter und mit Boden versehener Spitzboden
- Haus voll isoliert
- Keller voll isoliert (schwarze Wanne)
- Hauswasserwerk (Toiletten, Waschmaschine und Gartenbewässerung können über die 8000 l Zisterne betrieben werden)
- Kellergeschoss mit eigenständiger Wohnung nutzbar
- Doppelgarage in Massivbauweise, integrierter Abstellraum, Dreh- und Wechselstrom
- freier Kaminzug für einen Kamin
- Gartenhaus
- Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage
- Garten mit Randsteinen für Mähroboter

CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

Tout sur l'emplacement

Buseck/Beuern besticht als familienfreundlicher Vorort im Einzugsgebiet von Gießen durch seine stabile Wohnraumnachfrage und eine ausgewogene Altersstruktur, die ein harmonisches und sicheres Lebensumfeld schafft. Die moderate Größe der Gemeinde sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, in der sich Familien langfristig wohlfühlen können.

In Buseck/Beuern finden Familien ein Umfeld, das durch seine ruhige und sichere Lage überzeugt und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine angenehme Gemeinschaft aus, die Raum für eine aktive Freizeitgestaltung und ein harmonisches Miteinander bietet. Hier erleben Kinder und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen naturnaher Erholung und urbaner Infrastruktur – ideal für ein behütetes Aufwachsen.

Die Infrastruktur vor Ort unterstützt das familienfreundliche Leben in vielfältiger Weise. Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Beuern sind in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der Schulweg für die Kleinen sicher und bequem gestaltet ist. Für die Jüngsten bietet der Kindergarten Regenbogen in rund 30 Minuten Fußweg eine liebevolle Betreuung. Im Gesundheitsbereich sorgen die Stirnberg-Apotheke, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt.

Sportliche Aktivitäten und gemeinschaftliche Veranstaltungen finden im nahegelegenen FSV Beuern und der Willy-Czech-Halle statt, die in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind – perfekte Orte, um aktive Freizeitmomente als Familie zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Süd und Rewe sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebendige Umgebung legen, bietet Buseck/Beuern eine ideale Kombination aus Geborgenheit, praktischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Hier finden Sie einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine Gemeinschaft, die Zukunft und Lebensqualität gleichermaßen schätzt.

CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26148018 - 35418 Buseck / Beuern

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com