

Staufenberg

# Maison familiale - grande maison bifamiliale avec jardin et potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25148016



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

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 853 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

- 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: 25148016 - 35460 Staufenberg

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25148016                      |
| Surface habitable      | ca. 250 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1985                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 598.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Informations énergétiques

|                                               |             |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Chauffage                                     | Électricité | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 03.06.2035  | Consommation finale d'énergie                         | 158.90 kWh/m²a                        |
| Source d'alimentation                         | Électrique  | Classement énergétique                                | E                                     |
|                                               |             | Année de construction selon le certificat énergétique | 1985                                  |

CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propriété

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)



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale, construite en 1985, est nichée dans un quartier calme de Staufenberg-Treis. Elle offre un espace de vie confortable et généreux d'environ 250 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain d'environ 853 m<sup>2</sup>. La maison bénéficie d'un agencement bien pensé et offre la possibilité de créer 100 m<sup>2</sup> supplémentaires en aménageant les combles en un appartement indépendant. Elle convient donc parfaitement aux familles nombreuses, aux couples combinant vie professionnelle et vie personnelle, aux familles multigénérationnelles (deux ou trois générations) ou encore aux propriétaires occupants souhaitant rentabiliser leur bien par la location. L'appartement du rez-de-chaussée comprend trois pièces d'environ 100 m<sup>2</sup> et dispose d'une terrasse exposée plein sud. L'appartement principal à l'étage, d'environ 150 m<sup>2</sup>, se compose de trois chambres, de toilettes invités, d'une salle de bains baignée de lumière naturelle et d'un espace de vie ouvert et élégant avec cheminée pour des soirées chaleureuses. Cette maison bi-familiale est en excellent état et bénéficie d'un emplacement privilégié et de finitions de grande qualité. Le chauffage électrique assure une chaleur agréable en toutes circonstances. Le vaste espace extérieur est un atout majeur. Le jardin offre un véritable havre de paix verdoyant, idéal pour la détente et les loisirs, parfait pour des barbecues conviviaux et de doux après-midis d'été. La propriété comprend également un garage double électrique offrant un grand espace de stationnement. La grande cour intérieure offre un espace de stationnement supplémentaire ou un lieu pour des activités de loisirs. Un potentiel d'aménagement intéressant existe au-dessus du garage double : cet espace pourrait être transformé en atelier, en salle de loisirs ou en bureau, créant ainsi un espace de vie supplémentaire.

CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Détails des commodités

- + Kaminofen
- + Fliesen als Bodenbelag
- + große Fensterflächen mit Rollläden
- + 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

**CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebaute 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.

CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25148016 - 35460 Staufenberg

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

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

---

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