

Staufenberg

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

CODE DU BIEN: 25148016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 853 m²

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 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen



VON POLL
IMMOBILIEN



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 m² habitables sur un terrain d'environ 853 m². La maison bénéficie d'un agencement bien pensé et offre la possibilité de créer 100 m² 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 m² et dispose d'une terrasse exposée plein sud. L'appartement principal à l'étage, d'environ 150 m², 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 m² / OG ca.150 m²)
- + 1 Wohneinheit - ausbaufähiges Dach / weitere ca.100m² Wohnraum
- + zusätzlicher Wohn / Werkraum über der Garage 60m²
- + 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/(m²*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

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

www.von-poll.com