

Hungen

## Excellent pied-à-terre - charmante maison individuelle avec dépendances et garage

CODE DU BIEN: 25148026



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 505 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

- 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: 25148026 - 35410 Hungen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25148026
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1947
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2002
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2035	Consommation d'énergie	216.05 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1992



CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## La propriété





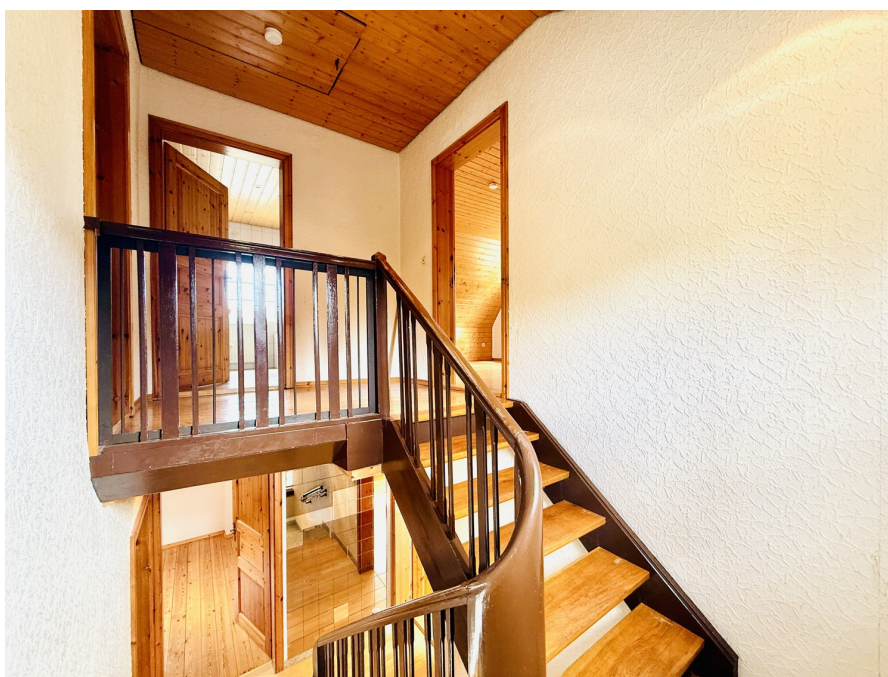
CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## 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)

CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## Une première impression

Vivez au calme et en toute tranquillité sur un terrain d'angle ensoleillé, dans un cadre champêtre idyllique. Entourée de champs et de jardins, la maison se situe aux abords d'Obbornhofen. Les fenêtres à guillotine laissent entrer une belle lumière naturelle, et le séjour s'ouvre directement sur la terrasse. Un poêle à bois diffuse une chaleur agréable lors des journées froides dans le séjour et la salle à manger. Construite initialement en 1947, la maison a été entièrement rénovée par son propriétaire actuel au début des années 1990. Le parquet d'origine a été en grande partie conservé et restauré avec soin, créant une atmosphère chaleureuse et authentique. Un garage très spacieux a été récemment construit, avec un accès indépendant aux combles aménageables. Ces derniers pourraient facilement être transformés en espace de vie supplémentaire, comme un studio ou une salle de réception ; les possibilités sont nombreuses. L'accès aux combles se fait par un escalier latéral indépendant. Le jardin, entièrement clôturé, offre un vaste espace pour les jeux et le jardinage. Un abri de jardin, pouvant servir de petit atelier, complète la propriété. Cette charmante maison est située dans un quartier paisible, sur un terrain ensoleillé – idéale pour les amoureux de la campagne qui souhaitent vivre au village tout en restant proches de Wetzlar ou Giessen. La maison est en bon état.

CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## Détails des commodités

- Sprossenfenster aus Kunststoff, doppelt verglast
- Kunststoff Rollläden
- Gäste-WC mt Tageslicht
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- zum Teil alte aufgearbeitete Holzdielen
- Fliesen
- Laminatparkett
- Kaminofen
- Ölzentralheizung Buderus
- Granitbelag Treppenhaus
- geflieste Terrasse
- Dachgauben
- elektrisches Garagentor
- Garten eingezäunt
- Eckgrundstück
- Schuppengebäude
- Dachgeschoss Garage für Ausbau vorbereitet, mit eigenem Zugang



CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## Tout sur l'emplacement

Obbornhofen ist eines der ältesten Dörfer Hessens und liegt wunderschön eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft mit vielen Streuobstbäumen. Der beliebte Ort ist bei Familien begehrt. Hier gibt es nicht nur einen Kindergarten, sondern auch eine Grundschule. Das Vereinsleben wird hoch gehalten und verschiedene Unternehmen haben hier ihren Standort. Obbornhofen ist ein Stadtteil von Hungen.

Hungen, wegen des auch überregional bekannten Schäferfestes auch "die Schäferstadt" genannt, bietet alles, was das Herz begehrt. Neben dem historischen Stadtkern mit zahlreichen Fachwerkhäusern und dem Hungener Schloß lockt auch die direkte Umgebung mit zahlreichen Freizeitaktivitäten. Wander- und Radwege entlang der Wetterauer Seenplatte oder eine Fahrt mit dem Vogelsberger Vulkanexpress laden ein zur aktiven Freizeitgestaltung.

Im Umkreis von einem Kilometer erhält man alles für den täglichen Bedarf. Das nahe gelegene Freibad lockt mit seiner schönen Lage Klein und Groß an. Reiten, Tennis oder Fußball ist in Hungen möglich und erspart somit lange Autofahrten für die Hobbys der Familienmitglieder.

Durch zahlreiche Nahversorgungsadressen und die ortsansässige Gastronomie ist für das leibliche Wohl bestens gesorgt. Ein besonderes Highlight bietet der alljährliche Allerheiligenmarkt in Hungen, der auf eine über 600 Jahre alte Geschichte zurückschaut. Hungen ist gut mit dem Auto über die B457 zu erreichen. Die Universitätsstadt Gießen ist 20 Minuten entfernt und bietet darüber hinaus hochwertige, kulturelle Veranstaltungen mit dem Stadttheater Gießen. Frankfurt ist über die A45 und die A5 innerhalb von 50 Minuten zu erreichen. Im Rahmen des Rhein-Main-Verkehrsbundes ist die Stadt Hungen mit einem Bahnhof sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

CODE DU BIEN: 25148026 - 35410 Hungen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 216.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25148026 - 35410 Hungen**

## 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)