Buseck / Beuern

Feel Good - behagliches Einfamilienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage

??????? ????????: 25148030

???? ??????: 494.000 EUR • ?????????: ca. 150 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 549 m^2

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

?? ??? ?????

??????? ????????	25148030
?????????	ca. 150 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1999
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	494.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2010
??????? ??????????	?????? ???????
?????????????????? ?????	ca. 94 m²
??????	???????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.07.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	156.20 kWh/m²a
???????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1999

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

?? ???????

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

?? ???????

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

?? ???????

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

?? ???????

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

?? ???????

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

?? ???????

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/giessen

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

??? ????? ????????

Das gepflegte Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1999 in hochwertiger Holzständerbauweise, wurde durch diverse Modernisierungen stetig auf dem neuesten Stand gehalten. Die Gesamtwohnfläche von ca. 150 m² erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit 5 großzügig geschnittenen Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, ideale Bedingungen für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf. Der großzügige Wohnbereich ist mit einem Kaminofen ausgestattet, der in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Die angrenzende, 2010 modernisierte Küche vermittelt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und funktionale Ausstattung ein angenehmes Wohngefühl. Zwei moderne Bäder, die 2010 ebenfalls eine Erneuerung erfuhren, bieten Komfort mit Badewanne bzw. Dusche und sind stilvoll gefliest. Besonders hervorzuheben ist der 2010 angebaute Wintergarten, dessen Fußbodenheizung auch an kalten Tagen eine gemütliche Nutzung ermöglicht. Von hier aus gelangt man auf die große Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Der Garten, auf einem ca. 549 m² Grundstück gelegen, beeindruckt durch den alten Baumbestand und sorgt für Schatten und Privatsphäre. Eine Zisterne unterstützt die Gartenpflege und unterstreicht das durchdachte Nutzungskonzept der Außenanlage.
Das Haus ist voll unterkellert; hier befindet sich neben Nutz- und Abstellräumen auch eine Sauna. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2022 durch ein modernes Viessmann Vitodens 200 Modell ersetzt, sodass ein energieeffizienter und zuverlässiger Betrieb gewährleistet ist. Die in fast allen Räumen installierte Klimaanlage sorgt auch an wärmeren Tagen für angenehme Temperaturen.
Im Außenbereich zeichnet sich die Immobilie zudem durch eine Garage mit elektrischem Tor aus, die bequem und sicher Platz für ein Fahrzeug bietet. Eine Wallbox ermöglicht darüber hinaus das komfortable Aufladen eines Elektroautos.Insgesamt stellt dieses geräumige und gut ausgestattete Haus eine ausgezeichnete Möglichkeit dar, sich ein langfristiges Zuhause zu sichern, das sowohl Komfort als auch praktische Funktionen vereint. Der vorausschauende Erhaltungszustand und die umfassenden Modernisierungen tragen zur Werthaltigkeit der Immobilie bei.

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

????????????? ??? ???????

- Wintergarten mit Fußbodenheizung 2010
- Kaminofen
- hochwertige Holzständerbauweise
- Kellergeschoss gemauert
- Fliesen als Bodenbelag
- Wallbox
- moderne Bäder
- Sauna
- Terrasse
- Garten mit altem Baumbestand
- Klimaanlage in fast allen Räumen
- Garage mit elektrischem Tor
- 2010 modernisiert
- 2022 Viessmann Vitodens 200
- voll unterkellert
- Dach gedämmt
- Zysterne

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

??? ??? ??? ??????????

Beuern ist ein malerischer Stadtteil der Gemeinde Buseck im mittelhessischen Landkreis Gießen und liegt nordöstlich von Gießen. Buseck besteht aus den Ortsteilen Alten-Buseck, Beuern, Großen-Buseck und Trohe. Beuern zeichnet sich durch die Nähe zur Universitätsstadt Gießen und zugleich fußläufig zu den Ortsteilen Alten-Buseck und Großen-Buseck aus, die eine hervorragende Nahversorgung bieten. Die Verkehrsanbindung zu den Autobahnen über die A480 und A485 zur A5 ist ein weiterer Pluspunkt. Die Lebensqualität zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, absolute Ruhe und Wiesen und Weiden aus, ideal für Familien. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, wie Wandern und Radfahren. Zudem gibt es in Beuern eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen wichtigen Einrichtungen. Insgesamt ist Beuern mit seinen rund 2000 Einwohnern ein attraktiver Ort für Menschen, die die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 156.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen
Tel.: +49 641 - 97 29 969 0
E-Mail: giessen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com