

Staufenberg

# Családi ház - nagy kétlakásos ház kerttel és bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25148016



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

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 853 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25148016                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 250 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 8                                          |
| Hálósobák                | 5                                          |
| Fürdoszobák              | 3                                          |
| Építés éve               | 1985                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 598.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2023                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha, Erkély                           |

VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                     | Elektromosság | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.06.2035    | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 158.90 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
|                                                   |               | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1985                |

VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1985-ben épült kétlakásos ház Staufenberg-Treis csendes környékén fekszik. Az ingatlan kényelmes és tágas lakóteret kínál körülbelül 250 m<sup>2</sup> lakóterületen és körülbelül 853 m<sup>2</sup>-es telken. A ház jól megtervezett alaprajzzal büszkélkedhet, és a tetőtér különálló lakássá alakításával további 100 m<sup>2</sup> lakótér kialakításának lehetőségével rendelkezik. Ezért az ingatlan alkalmas nagyobb családok, lakó- és munkaterület kombinációjára, két- vagy háromgenerációs háztartások, illetve a klasszikus, bérbeadásból származó saját tulajdonú lakás modelljére. A földszinti lakás három szobás, körülbelül 100 m<sup>2</sup>-es, déli fekvésű terasszal. Az emeleten található, körülbelül 150 m<sup>2</sup>-es folakás három hálósobával, vendég WC-vel, természetes fénnel megvilágított fürdoszobával és ízlésesen kialakított, nyitott teru nappali-étkezővel rendelkezik, kandallóval a hangulatos estékhez. Ez a kétlakásos ház kiváló állapotban van, és elonyét képezi kiváló elhelyezkedése és kiváló minőségű kivitelezése. Az elektromos futás mindenkor kellemes meleget biztosít. A tágas kültéri terület különösen érdekes. A kert egy zöld oázis a kikapcsolódáshoz és a szabadidős tevékenységekhez, tökéletes a kellemes grillezéshez és a pihentető nyári délutánokhoz. Az ingatlanhoz tartozik egy elektromos dupla garázs is, amely bőséges parkolási lehetőséget biztosít. A nagy udvar további parkolóhelyet vagy szabadidős tevékenységekhez kínál helyet. A dupla garázs felett ideális lehetőség nyílik a további fejlesztésre, amely muhelyként, hobbiszobaként vagy irodaként is használható, így még több lakótér jöhet létre.

VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Részletes felszereltség

- + 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

VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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