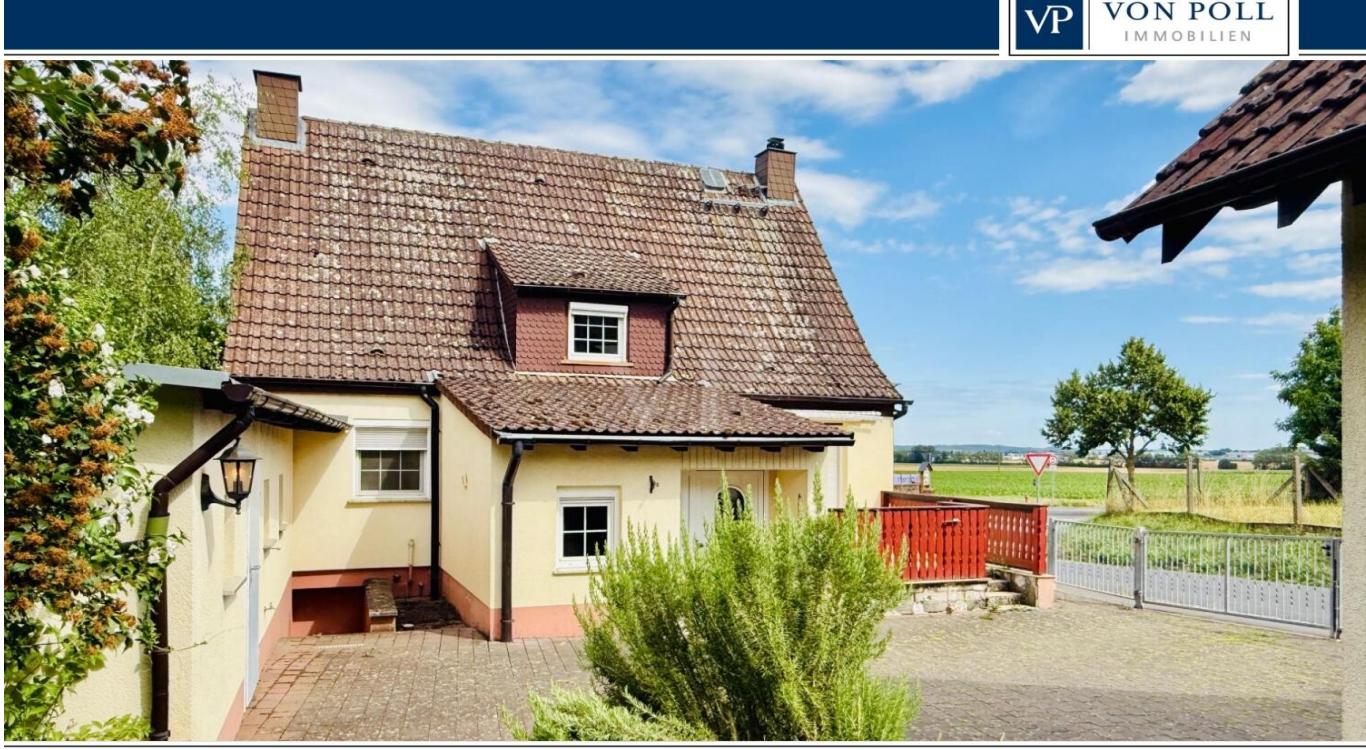


Hungen

## Kiváló kiindulópont - bájos családi ház melléképületekkel és garázzsal

VP azonosító: 25148026



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 505 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

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

VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## Áttekintés

VP azonosító	25148026	Vételár	299.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2002
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1947	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	216.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## Az ingatlan



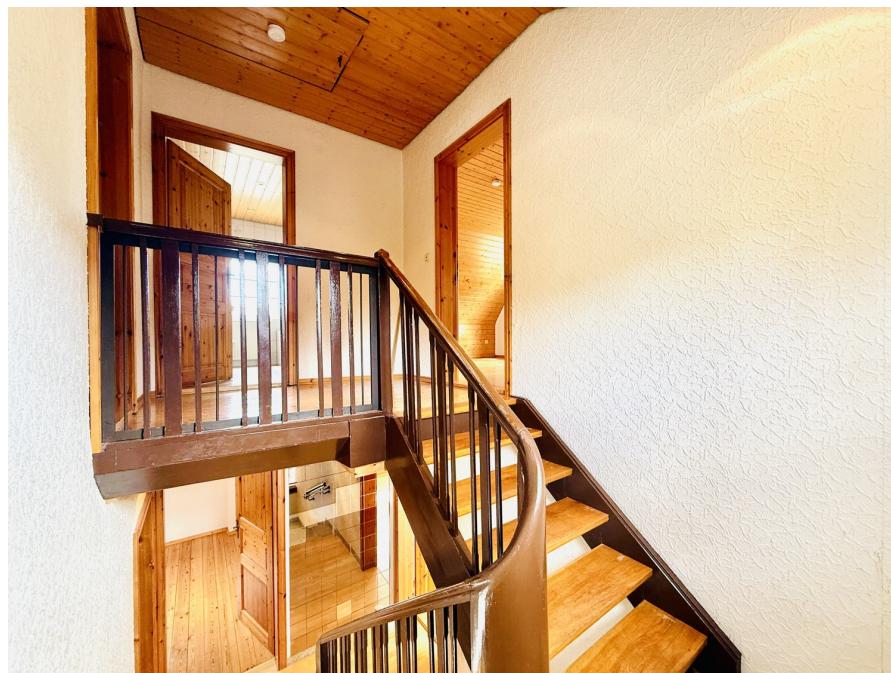
VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

**VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen**

## Az elso benyomás

Kényelmes és békés élet egy napsütötte saroktelken, vidéki idyllben. Mezok és kertek veszik körül, a ház Obbornhofen külvárosában található. A tokos ablakok rengeteg fényt engednek be, a nappaliból pedig közvetlen kijárat nyílik a teraszra. A nappaliban és az étkezoben fatüzelésű kályha gondoskodik a melegrol a hideg napokon. Az eredetileg 1947-ben épült házat a jelenlegi tulajdonos az 1990-es évek elején alaposan felújította. Az eredeti padlólapokat nagyrészt megorítétek és gondosan felújították, természetes és hívogató hangulatot teremtve. Egy nagyon tágas garázst építettek újonnan, külön bejárattal a garázs padlásteréhez – amely könnyen átalakítható további lakótérré, például stúdióvá vagy rendezvényteremmé; számos lehetőség elképzelhető. A padlástérre nem a garázson keresztül, hanem egy külön oldalsó lépcson keresztül lehet feljutni. A kert teljesen bekerített, és boséges helyet kínál játékokra és kertészkedésre. A telken egy fészer is található, amely egy kis muhelyként is használható. Ez a hangulatos ház egy csodálatos környéken, egy napsütötte telken található – ideális a vidéki élet szerelmeseinek, akik falusias környezetben szeretnének élni, de mégis gyorsan szeretnének eljutni Wetzlarba vagy Gießenbe, ha szükség van rá. A ház jó állapotban van.

VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## Részletes felszereltség

- Sprossenfenster aus Kunststoff, doppelt verglast
- Kunststoff Rollläden
- Gäste-WC mit 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

VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## Minden a helyszínről

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

Hungen, wegen des auch überregional bekannten Schäferfestes auch " die Schäferstadt" genannt, bietet alles, was das Herz begehrte. 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 nah 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 Nahversorgungssadressen 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 zurückblickt. 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-Verkehrsverbundes ist die Stadt Hungen mit einem Bahnhof sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

**VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25148026 - 35410 Hungen

## 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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