

Staufenberg

Family Affair - grande casa bifamiliare con giardino e possibilità di ampliamento

Codice oggetto: 25148016



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 853 m²

Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25148016
Superficie netta	ca. 250 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.06.2035	Consumo finale di energia	158.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

La proprietà

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

Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare, costruita nel 1985, è immersa in un tranquillo quartiere di Staufenberg-Treis. La proprietà offre spazi abitativi confortevoli e generosi su circa 250 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 853 m². La casa vanta una planimetria ben progettata e la possibilità di creare ulteriori 100 m² di spazio abitabile convertendo la mansarda in un appartamento separato. Pertanto, la proprietà è adatta a famiglie numerose, a una combinazione di vita e lavoro, a nuclei familiari composti da due o tre generazioni o al classico modello di proprietà con reddito da locazione. L'appartamento al piano terra è composto da tre locali e ha una superficie di circa 100 m² con una terrazza esposta a sud. L'appartamento principale al piano superiore, di circa 150 m², dispone di tre camere da letto, un bagno per gli ospiti, un bagno con luce naturale e una zona giorno e pranzo open space arredata con gusto e dotata di camino per serate accoglienti. Questa casa bifamiliare è in ottime condizioni e beneficia della sua posizione privilegiata e delle finiture di alta qualità. Il riscaldamento elettrico garantisce un calore confortevole in ogni momento. L'ampio spazio esterno è un punto di forza. Il giardino offre un'oasi verde per il relax e il tempo libero, perfetta per grigliate conviviali e rilassanti pomeriggi estivi. La proprietà comprende anche un garage doppio elettrico, che offre ampio parcheggio. L'ampio cortile offre ulteriore parcheggio o spazio per attività ricreative. Un'opportunità ideale per un ulteriore sviluppo è rappresentata dal garage doppio, che potrebbe essere utilizzato come officina, sala hobby o ufficio, creando così ancora più spazio abitabile.

Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

Dettagli dei servizi

- + 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

Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25148016 - 35460 Staufenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com