

Hungen

## Ottima base - graziosa casa indipendente con annessi e garage

**Codice oggetto: 25148026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 505 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen

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

Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25148026
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1947
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.07.2035	Consumo energetico	216.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hunzen

## La proprietà



Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen

## La proprietà



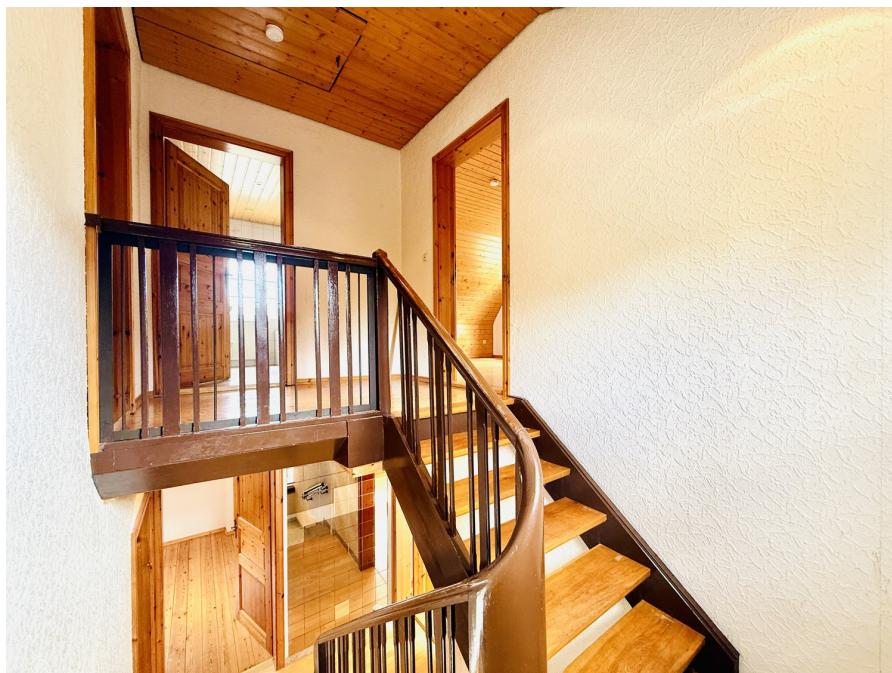
Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen

## La proprietà



Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen

## La proprietà



Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hunzen

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen

## Una prima impressione

Vivere in un ambiente accogliente e tranquillo su un soleggiato terreno angolare in un idillio rurale. Circondata da campi e giardini, la casa si trova alla periferia di Obbornhofen. Le finestre a battente lasciano entrare molta luce e il soggiorno offre accesso diretto alla terrazza. Una stufa a legna fornisce un piacevole tepore nella zona giorno e pranzo nelle giornate fredde. Originariamente costruita nel 1947, la casa è stata ampiamente ristrutturata dall'attuale proprietario all'inizio degli anni '90. Le assi del pavimento originali sono state in gran parte conservate e restaurate con cura, creando un'atmosfera naturale e invitante. Un garage molto spazioso è stato recentemente costruito, con accesso separato alla soffitta del garage, che potrebbe essere facilmente convertita in ulteriore spazio abitativo, come uno studio o una sala per le feste; sono possibili molte opzioni. L'accesso alla soffitta non avviene dal garage, ma tramite una scala laterale separata. Il giardino è completamente recintato e offre ampio spazio per giocare e dedicarsi al giardinaggio. Nella proprietà si trova anche un capanno, che potrebbe essere utilizzato come piccola officina. Questa accogliente casa è situata in un meraviglioso quartiere su un terreno soleggiato, ideale per gli amanti della campagna che desiderano vivere in un ambiente rurale ma vogliono comunque raggiungere rapidamente Wetzlar o Gießen quando necessario. La casa è in buone condizioni.

Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hungen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25148026 - 35410 Hunzen**

## **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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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