

Buseck / Beuern

## Feel Good - confortevole casa indipendente con veranda in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25148030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 494.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 549 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

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

Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25148030    |
| Superficie netta    | ca. 150 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1999        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 494.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | legno                                                                     |
| Superficie lorda                   | ca. 94 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                   |

Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Dati energetici

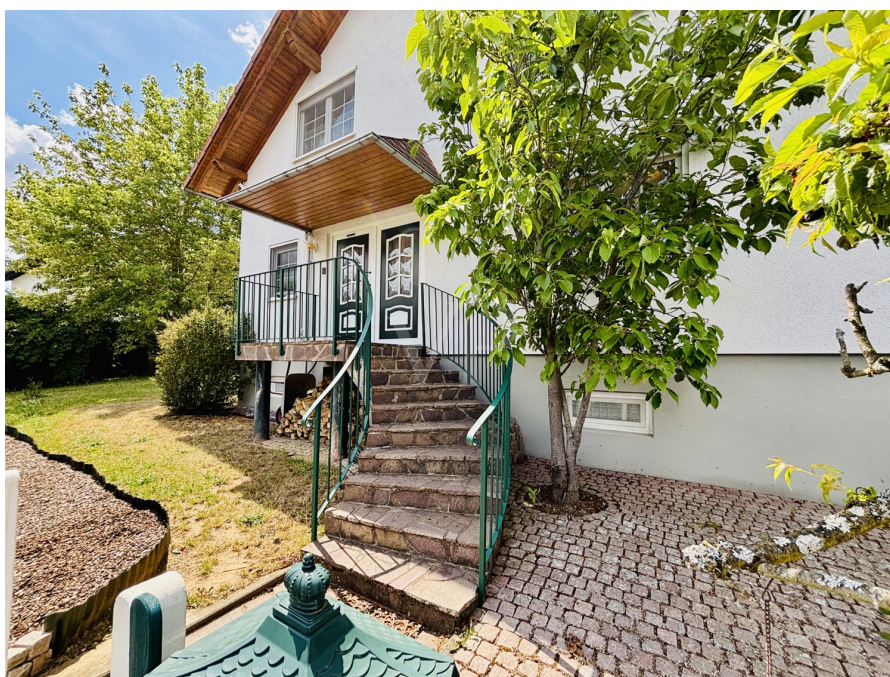
|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.07.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 156.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                             |



Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## La proprietà





Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## La proprietà



Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## La proprietà





Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## La proprietà





Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## La proprietà





Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1999 con una struttura in legno di alta qualità, è stata costantemente rinnovata attraverso diversi interventi di ammodernamento. La superficie abitabile complessiva di circa 150 m<sup>2</sup> si estende su due livelli e, con cinque ampi locali, di cui tre camere da letto, offre le condizioni ideali per famiglie o coppie che apprezzano gli ampi spazi. L'ampia zona giorno è dotata di una stufa a legna, che garantisce un piacevole tepore durante i mesi più freddi. La cucina adiacente, modernizzata nel 2010, trasmette un'atmosfera piacevole grazie alla sua disposizione ben progettata e agli elettrodomestici funzionali. Due bagni moderni, anch'essi ristrutturati nel 2010, offrono comfort, rispettivamente con vasca e doccia, e sono elegantemente piastrellati. Un punto di forza particolare è la veranda, aggiunta nel 2010, il cui riscaldamento a pavimento garantisce un utilizzo confortevole anche nelle giornate fredde. Da qui si accede all'ampia terrazza, perfetta per il relax. Il giardino, situato su un terreno di circa 549 m<sup>2</sup>, colpisce per i suoi alberi secolari, che offrono ombra e privacy. Una cisterna facilita la manutenzione del giardino e sottolinea il design ben studiato per l'area esterna. La casa dispone di un seminterrato completo, che comprende locali di servizio e ripostigli, oltre a una sauna. L'impianto di riscaldamento centralizzato è stato sostituito nel 2022 con un moderno modello Viessmann Vitodens 200, che garantisce un funzionamento efficiente dal punto di vista energetico e affidabile. L'aria condizionata installata in quasi tutte le stanze garantisce temperature confortevoli anche nelle giornate più calde. All'esterno, la proprietà dispone di un garage con portone elettrico, che offre un parcheggio comodo e sicuro per un veicolo. Una wallbox consente anche la comoda ricarica di un'auto elettrica. Nel complesso, questa casa spaziosa e ben attrezzata rappresenta un'eccellente opportunità per assicurarsi una casa a lungo termine che combina comfort e praticità. Le condizioni ben tenute e gli ammodernamenti completi contribuiscono al valore a lungo termine dell'immobile.



Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Dettagli dei servizi

- 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
- Zisterne

Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Tutto sulla posizione

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



Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 156.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## 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)