

Buseck / Beuern

## Feel Good - behagliches Einfamilienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage

Número da propriedade: 25148030



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

PREÇO DE COMPRA: 460.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 549 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Numa vista geral

Número da propriedade	25148030
Área	ca. 150 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	460.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2010
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 94 m²
Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	156.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.07.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999



Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## O imóvel





Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## O imóvel



Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## O imóvel





Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## O imóvel





Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## O imóvel





Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## O imóvel



Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## O imóvel

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)



Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Uma primeira impressão

Das gepflegte Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1999 in hochwertiger Holzständerbauweise, wurde durch diverse Modernisierungen stetig auf dem neuesten Stand gehalten. Die Gesamtwohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit 5 großzügig geschnittenen Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, ideale Bedingungen für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf. Der großzügige Wohnbereich ist mit einem Kaminofen ausgestattet, der in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Die angrenzende, 2010 modernisierte Küche vermittelt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und funktionale Ausstattung ein angenehmes Wohngefühl. Zwei moderne Bäder, die 2010 ebenfalls eine Erneuerung erfuhren, bieten Komfort mit Badewanne bzw. Dusche und sind stilvoll gefliest. Besonders hervorzuheben ist der 2010 angebaute Wintergarten, dessen Fußbodenheizung auch an kalten Tagen eine gemütliche Nutzung ermöglicht. Von hier aus gelangt man auf die große Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Der Garten, auf einem ca. 549 m<sup>2</sup> Grundstück gelegen, beeindruckt durch den alten Baumbestand und sorgt für Schatten und Privatsphäre. Eine Zisterne unterstützt die Gartenpflege und unterstreicht das durchdachte Nutzungskonzept der Außenanlage.

Das Haus ist voll unterkellert; hier befindet sich neben Nutz- und Abstellräumen auch eine Sauna. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2022 durch ein modernes Viessmann Vitodens 200 Modell ersetzt, sodass ein energieeffizienter und zuverlässiger Betrieb gewährleistet ist. Die in fast allen Räumen installierte Klimaanlage sorgt auch an wärmeren Tagen für angenehme Temperaturen.

Im Außenbereich zeichnet sich die Immobilie zudem durch eine Garage mit elektrischem Tor aus, die bequem und sicher Platz für ein Fahrzeug bietet. Eine Wallbox ermöglicht darüber hinaus das komfortable Aufladen eines Elektroautos. Insgesamt stellt dieses geräumige und gut ausgestattete Haus eine ausgezeichnete Möglichkeit dar, sich ein langfristiges Zuhause zu sichern, das sowohl Komfort als auch praktische Funktionen vereint. Der vorausschauende Erhaltungszustand und die umfassenden Modernisierungen tragen zur Werthaltigkeit der Immobilie bei.

Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Tudo sobre a localização

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



Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25148030 - 35418 Buseck / Beuern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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