

Staufenberg

Helle Freude- großes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial

Property ID: 25148016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 853 m²

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

At a glance

Property ID	25148016
Living Space	ca. 250 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1985
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	680.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	03.06.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	158.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property



Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property



Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property



Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property



Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

The property

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

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

A first impression

Das großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1985 ist in eine ruhige Nachbarschaft in Staufenberg-Treis eingebettet. Die Immobilie bietet eine komfortable und großzügige Wohnlösung auf einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einem ca. 853 m² großen Grundstück. Die Immobilie besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und die Option, zusätzlichen Wohnraum von 100m² durch den Ausbau des Dachgeschosses für eine weitere Wohneinheit zu schaffen. Daher eignet sich die Immobilie sowohl für größere Familien als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten, eine Zwei- bis Drei-Generationen-Nutzung oder auch das klassische Modell der Eigennutzung inklusive Vermietung. Die Wohnung im Erdgeschoß hat drei Zimmer und eine Größe von ca. 100m² mit Terrasse nach Süden. Die Hauptwohnung im Obergeschoss von ca. 150 m² besticht mit drei Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein Tageslichtbad und einen geschmackvollen offenen Wohn- Essbereich mit Kamin für gemütliche Abende. Dieses Zweifamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und profitiert von seiner exponierten Lage und gepflegter Ausstattungsqualität. Die elektrisch betriebene Heizung sorgt stets für wohlige Wärme.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Außenbereich. Der Garten bietet eine grüne Oase zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Er lädt zu geselligen Grillabenden und entspannten Sommernachmittagen ein. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine elektrische Doppelgarage, die Ihnen ausreichend Stellplatz bietet. Der große Hof schafft zusätzlichen Parkraum oder Platz für Freizeitaktivitäten. Ideale Bedingungen bietet eine weitere Ausbaumöglichkeit über der Doppelgarage, welche sich als Werkstatt, Hobbyraum oder Bürofläche anbietet, und so noch mehr Lebensraum schafft.

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

Details of amenities

- + 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

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

All about the location

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.

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

Other information

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 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25148016 - 35460 Staufenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com