

Staufenberg

# Helle Freude- großes Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial

Número de propiedad: 25148016



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

PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 853 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25148016                                       |
| Superficie habitable | ca. 250 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1985                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 680.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón            |

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Datos energéticos

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY |
| Certificado energético válido hasta | 03.06.2035  |
| Fuente de energía                   | Eléctrica   |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 158.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1984                   |



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## La propiedad

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 de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> und einem ca. 853 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und die Option, zusätzlichen Wohnraum von 100m<sup>2</sup> 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. 100m<sup>2</sup> mit Terrasse nach Süden. Die Hauptwohnung im Obergeschoss von ca. 150 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Detalles de los servicios

- + Kaminofen
- + Fliesen als Bodenbelag
- + große Fensterflächen mit Rollläden
- + 2 Wohneinheiten (EG ca.100 m<sup>2</sup> / OG ca.150 m<sup>2</sup>)
- + 1 Wohneinheit - ausbaufähiges Dach / weitere ca.100m<sup>2</sup> Wohnraum
- + zusätzlicher Wohn / Werkraum über der Garage 60m<sup>2</sup>
- + großzügige Bäder
- + großer gepflegter Garten
- + 2 Garagen mit elektrischem Tor
- + gepflasterter Hof
- + Terrasse
- + 2 Balkone
- + Elektroheizung



Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Staufenberg gehört zum mittelhessischen Landkreis Gießen und geht im Westen unmittelbar in die der 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.

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 158.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25148016 - 35460 Staufenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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