

Buseck / Oppenrod

## Next Stop - großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25148010



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

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 912 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 25148010             |
| ???????????         | ca. 215 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 11                   |
| ???????????? ??     | 5                    |
| ??????????          |                      |
| ?????????           | 3                    |
| ???? ?????????????  | 1978                 |
| ????? ????????????? | 2 x ??????           |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????        | 550.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????? | 2010                                                                                  |
| ?????????           | ???????                                                                               |
| ??????????????      |                                                                                       |
| ???????             | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????   |

???????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

????????????? ??????????

|                                                     |                          |                                                                                         |                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                                         | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                               | 144.05 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 14.02.2035               | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                               | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ??????????<br>????? ??????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2007           |

??????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

?? ????????





??????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

?? ????????



??????? ???????? : 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

?? ????????





??????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

?? ????????





??????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

?? ????????



??????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

?? ????????





VON POLL  
IMMOBILIEN®

??????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

?? ????????

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)



??????? ???????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

## ??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1978 auf einem ca. 912 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet eine komfortable und großzügige Wohnlösung. Die Immobilie eignet sich sowohl für größere Familien als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten, eine Zwei-Generationen-Nutzung oder auch das klassische Modell der Eigennutzung inklusive Vermietung. Das Haus wurde regelmäßig instandgehalten und zuletzt im Jahr 2010 modernisiert. Man kann entspannt ohne großen Renovierungsaufwand einziehen und sich wohlfühlen. Die Gesamtwohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohneinheiten, ergänzt durch einen ausgebauten Dachbereich, der als Nutzfläche angerechnet wird.. Im Untergeschoss befindet sich eine geräumige Wohneinheit auf ca. 70m<sup>2</sup> mit drei hellen, freundlichen Zimmern, darunter ein großzügiger Wohnbereich, ein Schlafzimmer, ein Arbeits-Gästezimmer, eine Wohnküche sowie ein Badezimmer und eine Abstellkammer. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht. Der direkte Zugang zur Terrasse bietet zusätzlichen Komfort und ist ein Garant für entspannte Sonnenstunden. Das Erdgeschoss umfasst die zweite Wohneinheit mit knapp 150 m<sup>2</sup>, drei Schlafzimmern, ein großzügiger offener Wohn-Essbereich mit Balkon, ein praktisches Badezimmer, eine helle Küche und ein Gäste-WC. Das Highlight dieser Ebene ist der charmante Wintergarten, der mit einem Kachelofen ausgestattet ist und somit auch an kühleren Tagen genutzt werden kann. Das ausgebaut Dachgeschoss ist der ideale Rückzugsort z.B. für Teenager, für Gäste oder als Hobbybereich. Mit insgesamt drei Zimmern und einem separaten Badezimmer bietet das Dachgeschoss alles, was für ein selbständiges Wohnen nötig ist. Der Fußbodenbelag im Haus ist teilweise mit Parkett oder Fliesen ausgestattet. Rollläden an allen Fenstern sorgen für eine optimale Licht- und Wärmeregulierung. Zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet der Kellerbereich mit mehreren Räumen. Hier ist Platz für Vorräte, Hobbyräume oder eine Werkstatt. Eine zentrale Gas-Heizungsanlage aus dem Jahr 2007 versorgt effizient das Gebäude mit Wärme. Der Außenbereich verfügt über einen großzügig angelegten Garten, der sich ideal für Hobbygärtner eignet. Ein Gewächshaus steht zur Verfügung und ermöglicht den Anbau von Pflanzen. Die gepflegten Außenflächen lädt zusätzlich zum Verweilen ein. Zwei Garagenstellplätze inklusive praktischem Abstellraum verhindern mühsames Eiskratzen im Winter. Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und ihr gepflegtes Erscheinungsbild. Eine Besichtigung bietet die Möglichkeit, sich einen eigenen Eindruck vor Ort zu verschaffen.

??????? ???????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

??????????????? ??? ?????????

- hochwertige Marmortreppe
- neuer Eingangsbereich
- Rolladen
- neue Innentüren
- Infrarotkabine
- großer Wintergarten 1986
- Kachelofen 1986
- moderne Tageslichtbadezimmer
- Gaszentralheizung 2007
- Dach Welleternit, gedämmt
- Außenwände gedämmt
- Terrasse neu gepflastert
- Markise
- 2 Garagen
- Gewächshaus und Gartenhaus
- Brunnen

??????? ?????????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Buseck, nordöstlich von Gießen besteht aus den Ortsteilen Alten-Buseck, Beuern, Großen-Buseck, Oppenrod und Trohe. Der Verwaltungssitz ist Großen-Buseck. Das Haus steht in Oppenrod und ist ein Ortsteil der Gemeinde Buseck im mittelhessischen Landkreis Gießen mit rund 1000 Einwohnern. Bekannt geworden ist Oppenrod durch den Kart-Verein Oppenrod, der die Motorsportarena Stefan Bellof besitzt und betreibt. Die Nahversorgung ist in der Nachbargemeinde Reiskirchen sowie in Großen-Buseck hervorragend aufgestellt. Mit der Kindertagesstätte "Pustablume" ist eine gute Vorbereitung auf die Grundschule in Großen-Buseck gewährleistet. Die Verkehrsanbindung nach Gießen mit ca. 7 km wie auch die Autobahnauffahrt A 5 in ca. 1 km und die B49 sind hervorragende Anschlüsse für Pendler.



??????? ???????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 144.05 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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.

??????? ???????: 25148010 - 35418 Buseck / Oppenrod

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11 ??????  
E-Mail: [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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