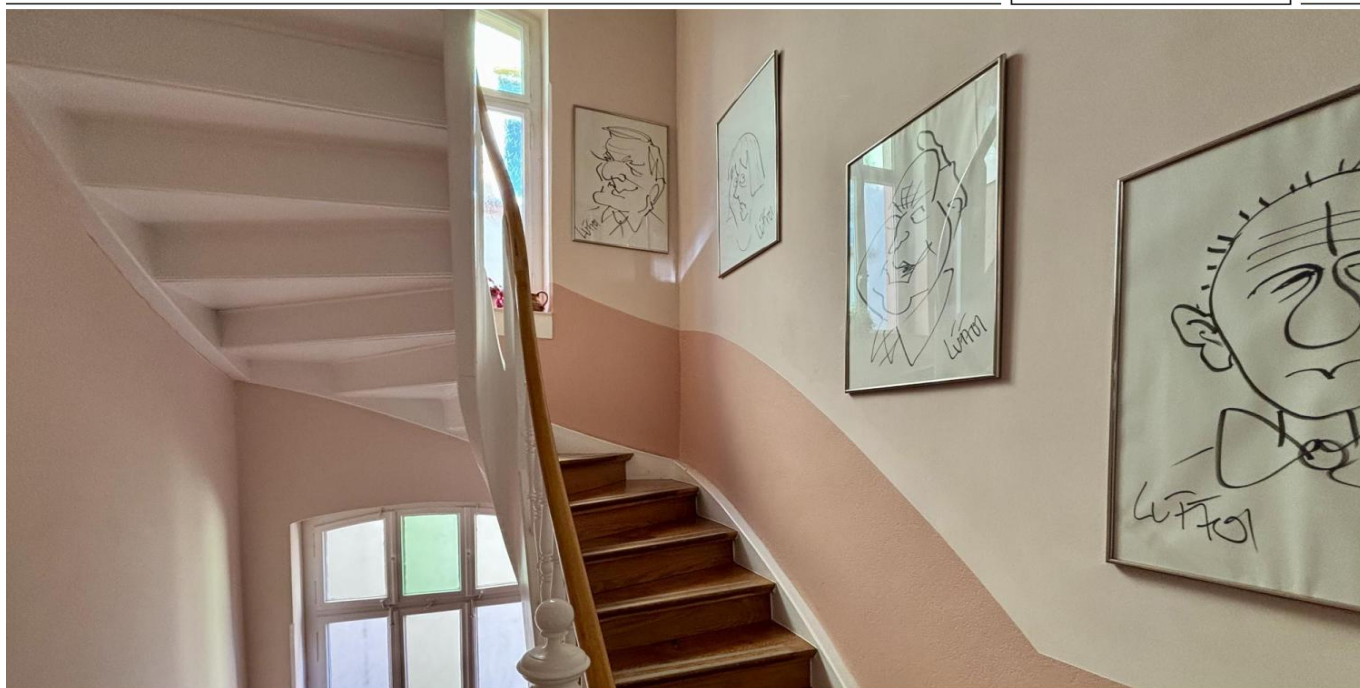


Gießen

Enchanté - stilvoller Altbau mit drei Eigentumswohnungen in Premiumlage

CODE DU BIEN: 25148009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 308,85 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m²

CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25148009
Surface habitable	ca. 308,85 m ²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1879
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

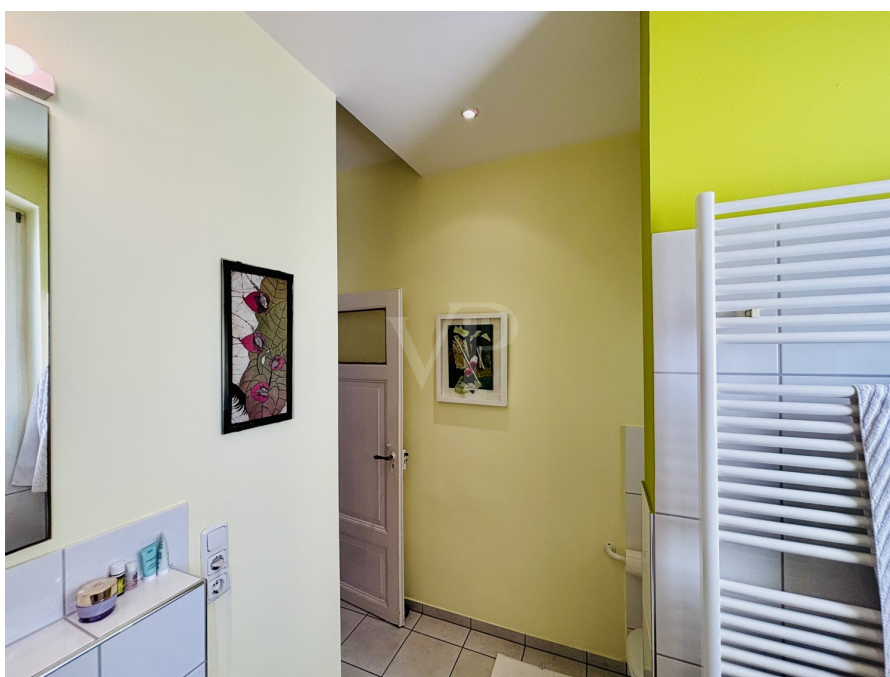
CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

La propriété



CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

La propriété



CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

La propriété



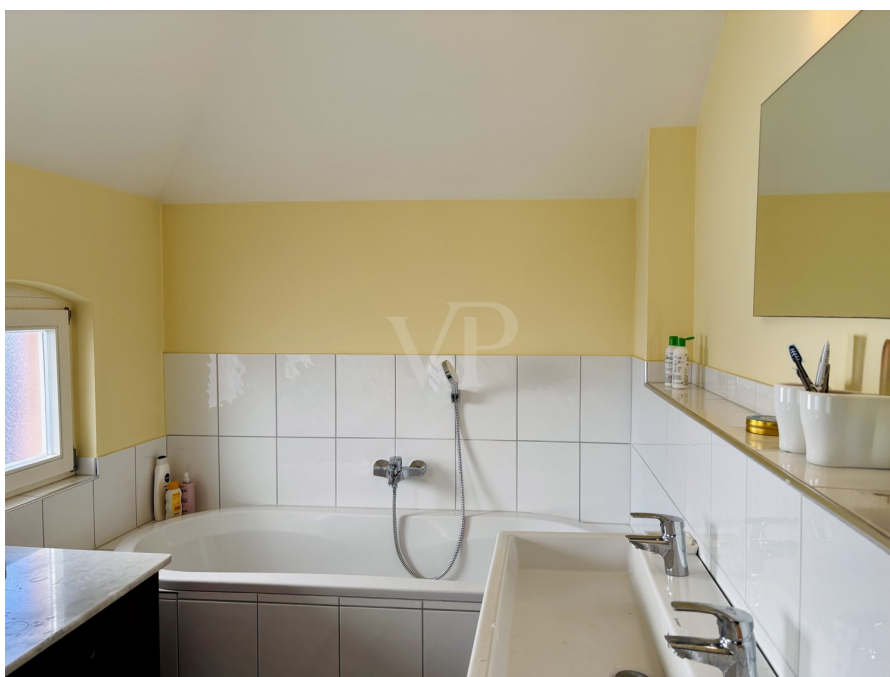
CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

La propriété



CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

La propriété



CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

Une première impression

Historische Eleganz trifft nachhaltige Modernität bei diesem stilvollen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1879, das sich auf einem ca. 250 m² großen Grundstück erstreckt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 308,85 m² bietet das denkmalgeschützte Gebäude je Etage eine abgeschlossene Wohnung. Die Immobilie ist nach WEG geteilt und bietet eine ansprechende Mischung aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Eine grundlegende Sanierung des Gebäudes wurde 2008 abgeschlossen, bei der sowohl der Erhalt historischer Elemente als auch die Einführung zeitgemäßer Technik im Fokus standen. Im Jahr 2021 erhielt das Haus eine Photovoltaikanlage, die ökologisch und ökonomisch sinnvoll Energie produziert. Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung. Der Zugang zu den oberen Geschossen wird durch einen modernen Aufzug erleichtert, was den Komfort für die Bewohner erheblich steigert. Von besonderem Interesse ist die Erhaltung der historischen Dielenböden und der markanten Eingangstüren zu den einzelnen Wohneinheiten, die den klassischen Stil des Hauses unterstreichen. Im Treppenhaus erwartet Sie eine restaurierte Eichentreppe, die den historischen Charakter des Objekts wahrt. Das Mehrfamilienhaus verfügt über hohe Räume, die ein großzügiges Wohngefühl vermitteln. Die Tageslichtbäder in den Wohnungen sind modern ausgestattet und versprechen eine angenehme Atmosphäre. Die Einbauküchen im Ober- und Dachgeschoss sind ebenfalls Teil der Ausstattung und wurden im Zuge der Sanierung eingebaut. Damit eignet sich die Immobilie sowohl als Wohnmöglichkeit für Mehrgenerationenfamilien als auch für Investoren, die die oberen Etagen selbst nutzen oder vermieten möchten. Die Liegenschaft steht unter Ensembleschutz, was die Bedeutung des Gebäudes für das historische Stadtbild unterstreicht und somit gewissen Erhaltungsmaßnahmen einen besonderen Stellenwert verleiht. Die Immobilie überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung und die Kombination aus historischer Bausubstanz und modernen Annehmlichkeiten. Gelegen in einer urbanen Umgebung, bietet das Haus eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen.

CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

Détails des commodités

- Photovoltaik 2021
- Aufzug für Ober- und Dachgeschoss
- aufgearbeitete historische Dielenböden
- historische Eingangstüren zu den Wohnungen
- restauriertes Treppenhaus mit Eichentreppe
- hohe Räume
- grundlegende Gebäudesanierung 2008
- Tageslichtbäder
- Einbauküchen in Ober- und Dachgeschoss
- 1 Pkw-Stellplatz
- Wohnungen sind nach WEG geteilt
- Ensembleschutz

CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

Tout sur l'emplacement

Gießen ist eine Universitätsstadt und mit knapp 90.000 Einwohner sowie rund 40.000 Studenten die jüngste Stadt Deutschlands. Die hervorragenden beiden Hochschulen, Justus-Liebig-Universität und die THM Friedberg/Gießen, erzeugen auf dem Wohnungsmarktsektor eine stetig steigende Nachfrage. Die Zukunft und Erneuerung des Hochschulstandortes wird mit öffentlichen Mitteln von knapp 600 Millionen Euro in diesem Jahrzehnt gesichert. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Supermärkte für den täglichen Bedarf und der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen, Schwimmbäder, Kinos, das Stadttheater, eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen sowie vielfältige Sportmöglichkeiten bieten eine attraktive städtische Atmosphäre. Der 400-jährige botanische Garten ist ein Bestandteil der Universität und wird mit einem neuen Gebäude zu einer neuen Sehenswürdigkeit der Stadt werden. Restaurants und Bars in allen Ebenen der Gastronomie versprechen abwechslungsreiche gastronomische Erfahrungen. Gießen liegt verkehrsgünstig an der A5 und der A45. Der Zubringer liegt nur ca. 2 Minuten vom Gebäude entfernt. Als Verkehrsknotenpunkt der Region Mittelhessen, gelegen zwischen den Ballungsraum Rhein-Main und Rhein-Ruhr, ist Gießen hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25148009 - 35390 Gießen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11 Coulée
E-Mail: giessen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com