

# Exposé

## Souterrainwohnung in Pohlheim

### NEU Sanierte Souterrain Einliegerwohnung in einem 2-MFH



Objekt-Nr. OM-420892

#### Souterrainwohnung

Vermietung: **300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Giuseppe Raguso

35415 Pohlheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	21,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Etage	Keller
Mietsicherheit	600 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI & DIREKT VOM EIGENTÜMER

Die 1-Zimmer Souterrain Wohnung im Untergeschoß mit 21 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer (Küche nach absprache möglich - zzgl. 25,00 € zur Kaltmiete) mit Tageslicht, Badezimmer mit Dusche und Fenster dazugehörend 1 Kellerraum.

Das Objekt ist ein 2-Familienhaus. Verfügt jedoch über 3 Wohneinheiten, die alle einen separaten Zähler für Strom, Wasser und Heizung haben, sodass eine saubere Nebenkostenabrechnung gewährleistet ist.

Dieses Haus verfügt über zahlreiche Smart-Home-Features, wie elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer, eine Smart-Home Video-Gegensprechanlage und eine Video-Überwachungssysteme.

Mit seiner Effizienzklasse A, der neuen Außendämmung, neuen Luft-Wärme-Pumpe, neuen 3-fach-verglasten Fenstern und einer Dach-Aufsparren-Dämmung setzt es neue Maßstäbe mit einem weitläufigen Grundstück von 663 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Energieeffizienz Level A:

- Energiekonzept mittels Energieberater
- Neue Luft-Wärme-Pumpe
- Neues WDVS-System (Dämmung des kompletten Hauses)
- Neue 3-fach verglaste Fenster sowie eine Sicherheits-Haustür aus Aluminium
- Neue Dämmung der Jalousie-Kästen
- Aufsparrendämmung im Spitzboden

Innenausstattung

- Fliesen in Holzoptik
- Verspachtelung aller Wand- und Deckenoberflächen
- Brillux Malervlies auf allen Wand-Oberflächen
- Neue Wohnungsabschlusstüren für alle 3 Wohneinheiten
- Hochwertige großformatige Feinsteinzeug-Fliesen im Bad
- Helle, moderne und hochwertige Innentüren
- Edelstahlgriffe an den Innentüren

Smart Home

- Hochwertige 10-Zoll-Video-Gegensprechanlage mit Finger-Abdruck-Öffnung (SMART- Home deutscher Hersteller Goliath) - alle Etagen
- Video-Überwachungssysteme SMART-Home (Goliath): 4 Außen-Überwachungskameras & Video-Recorder Ultra-HD 4K mit 3 TB Festplatte für langes Speichern (bei Urlaub)
- Multi-Media-Serverschrank mit zentraler Steuerung der Smart-Home & Media-Haustechnik (inkl. Video-Recorder für Überwachungskameras, SAT-Anlage, Netzwerk Switch, Patchpanel und Patchkabel)
- Lichtkonzept Philips HUE (LED Stripes im Badbereich) & Ablagefächer

- Elektrische Fußbodenheizung - im Bad (SMART-Home)

#### Elektro

- Komplette Neuinstallation
- Lichtkonzept zur Ambientebeleuchtung (SMART-Home Philipps)
- GIRA Lichtschalter
- TV- & Netzwerkanschlüsse
- Beleuchtung der Hauswand, Eingangsbereiches und Garten

#### Sanitär

- Komplette Neuinstallation aller Leitungen Wasser- & Heizungsleitungen
- Neue Luft-Wärme-Pumpe
- Kernsanierung aller Bäder
- Große marmorisierte Wandfliesen und passende anthrazitfarbenen Bodenfliesen
- Hochwertige Badarmaturen (Hansgrohe / Villeroy & Boch) im Schwarz-matt Design
- Neue Designheizkörper
- Bad mit großer begehbare Dusche
- Geberit Hänge-WC
- Extra Waschkeller mit Anschlüssen für alle 3 Wohneinheiten

#### Außenanlagen

- Neues WDVS-System (Fassadendämmung)
- Fassaden- sowie Sockelsanierung
- Komplette Neugestaltung des Gartens inkl. neuem Rasen

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## **Lage**

Pohlheim ist über die A5 Frankfurt-Kassel sehr gut erreichbar. Ebenso schnell gelangen Sie auch zur A45 oder A485, sodass Sie optimal an die Region angebunden sind.

Pohlheim liegt an der Bahnlinie Gießen-Gelnhausen. Die Bahnbuslinien Gießen-Nidda und Gießen-Laubach-Schotten führen durch die Stadtteile Watzenborn-Steinberg, Hausen und Garbenteich.

Die Immobilie befindet sich in Pohlheimer Ortsteil Dorf-Güll in ruhiger Ortsrandlage. Pohlheim gehört zum südlichen Teil des Landkreises Gießen. Es grenzt im Osten an die Stadt Lich, im Süden an die Stadt Münzenberg, im Westen an die Gemeinde Langgöns und die Stadt Linden.

Im Stadtteil Garbenteich finden Sie alle wichtigen Geschäfte für Ihren täglichen Bedarf. Ob Supermärkte, Ärzte, Apotheken oder Restaurants. In Garbenteich befindet sich ebenso eine Grundschule. Die Universitätsstadt Gießen ist ca. 7km entfernt.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

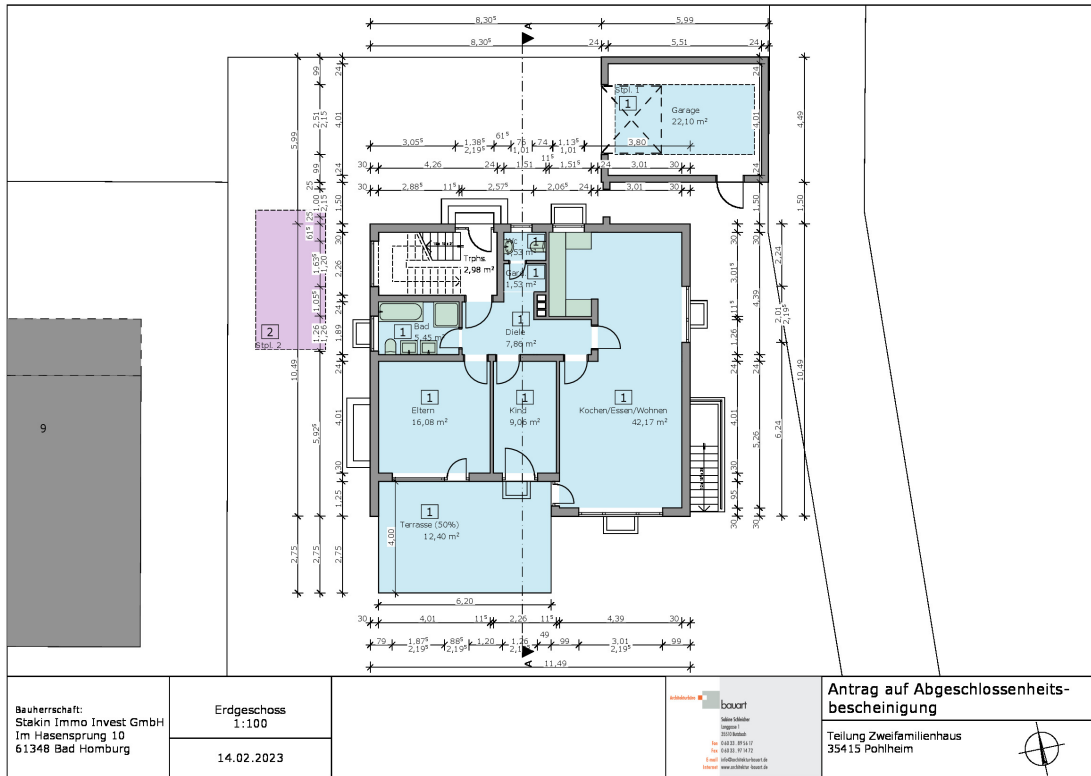


# Exposé - Galerie

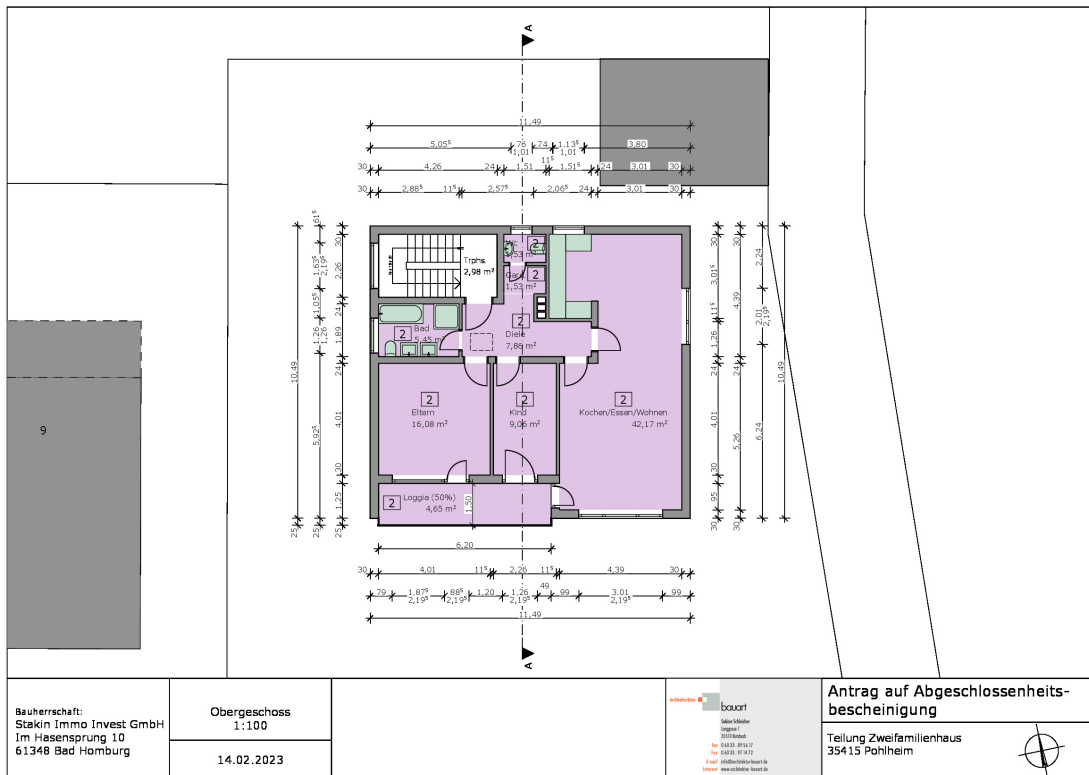




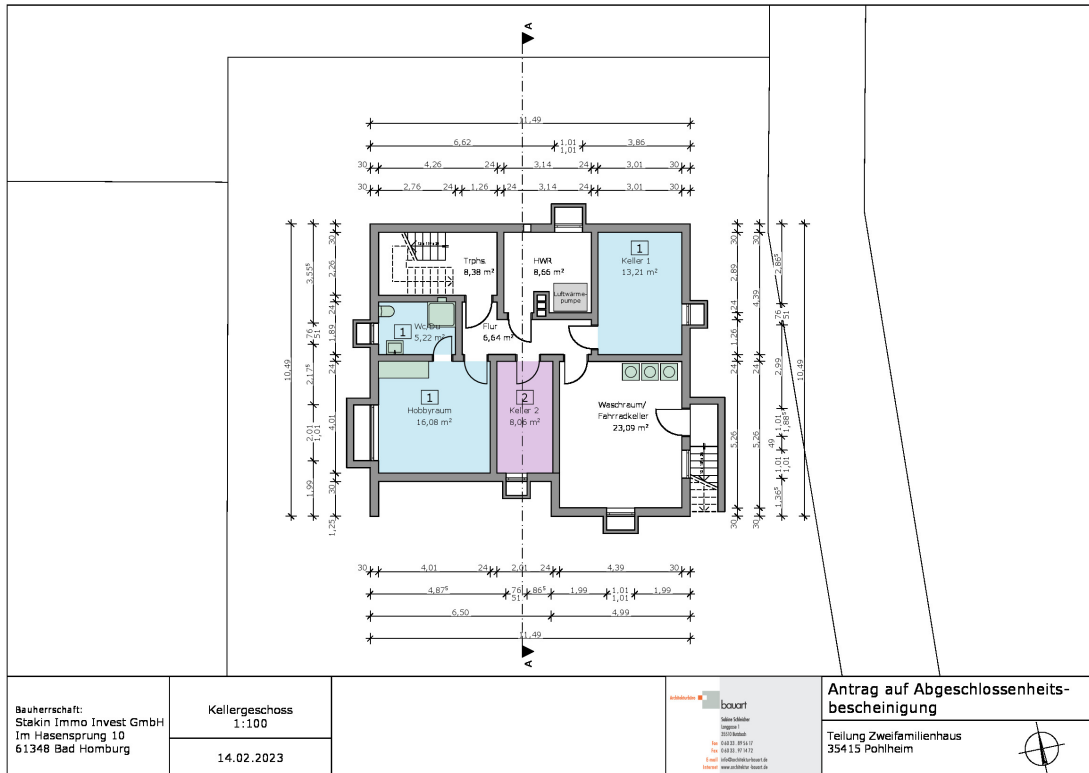
# Exposé - Grundrisse



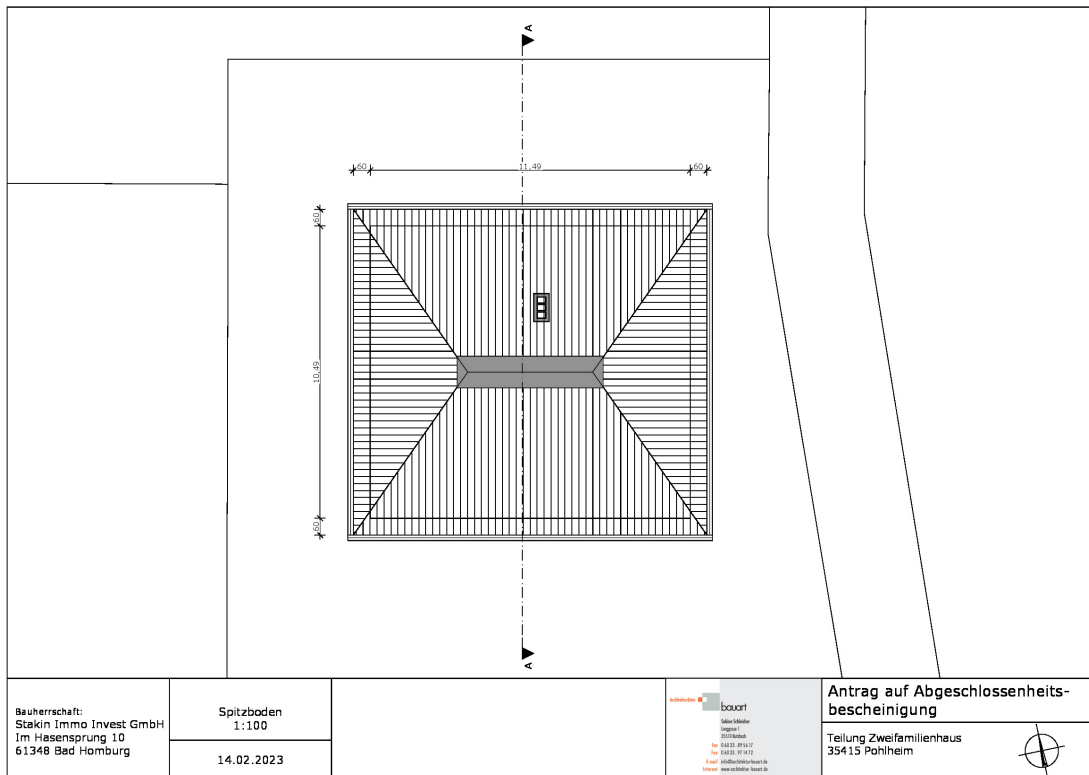
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

