

Exposé

Wohnung in Pohlheim

**Traumwohnung im 2-MFH mit sonnigem Balkon im 1.OG -
(saniert), Energie KL. A**



Objekt-Nr. OM-464883

Wohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:
Giuseppe Raguso

35415 Pohlheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.400 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	88,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI & DIREKT VOM EIGENTÜMER

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 einer großzügigen Wohnfläche von 88 m² im 1.OG auf einem weitläufigen Grundstück von 663 m² bietet diese hochwertig sanierte Wohnung viele Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich Im Obergeschoß als 3-Zimmerwohnung mit 88 m², einem offenen Wohn-Essbereich, Balkon, Außenstellplatz und Kellerraum. Das Objekt ist nach WEG in ein 2-Familienhaus mit 2 Grundbuchblättern geteilt. 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 steuerbare elektrische Rollläden, elektrische Fußbodenheizung in den Badezimmern, eine Smart-Home Video-Gegensprechanlage und eine Video-Überwachungssysteme.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon mit einem hochwertigem Steinboden und Markise mit Fernsicht. Hier können Sie entspannen und den Tag bei einem Cocktail mit Freunden ausklingen lassen.

Insgesamt überzeugt dieses Traumhaus durch seine außergewöhnliche Ausstattung und die großzügigen Räume, die zum Wohlfühlen einladen.

Dieses energetische Meisterwerk eines frisch sanierten, freistehenden

3-Mehrfamilienhaus in Pohlheim lässt keine Wünsche offen.

Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - dieses Haus könnte Ihr neues Zuhause werden!

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

- Echtholz-Eichen-Parkett mit extra großen Dielen (klebend verlegt - optimale Trittschall Akustik & Qualität)
- Hochwertige Holz-Fußbodenleisten (geklebt)
- Verspachtelung aller Wand- und Deckenoberflächen
- Brillux Malervlies auf allen Wand-Oberflächen
- Abgehängte Decken mit dimmbaren LED-Decken Spots
- Neue Wohnungsabschlusstüren für alle 3 Wohneinheiten

- Hochwertige großformatige Feinsteinzeug-Fliesen
- 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-Überwachungssystem 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 Wohn- und Essbereich) & Ablagefächer im Masterbad
- Elektrische Fußbodenheizung - Haupt-Bad (SMART-Home)
- Elektrische Jalousie (SMART-Home)

Elektro

- Komplette Neuinstallation
- Lichtkonzept zur Ambientebeleuchtung (SMART-Home Philipps)
- Dimmbare GIRA Lichtschalter - Digital-Touch - (Decken- LED-Spots und Deckenlampe)
- TV- & Netzwerkanschlüsse in jedem Raum
- W-LAN Access Points pro Etage für perfektes W-LAN
- 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
- Masterbad mit großer Badewanne & begehbare Dusche
- Geberit Hänge-WCs
- Extra Waschkeller mit Anschlüssen für alle 3 Wohneinheiten

Außenanlagen

- Neues WDVS-System (Fassadendämmung)
- Fassaden- sowie Sockelsanierung
- Sanierung des Balkons
- Komplette Neugestaltung des Gartens inkl. neuem Rasen
- 1 Neu gepflasterter Parkplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



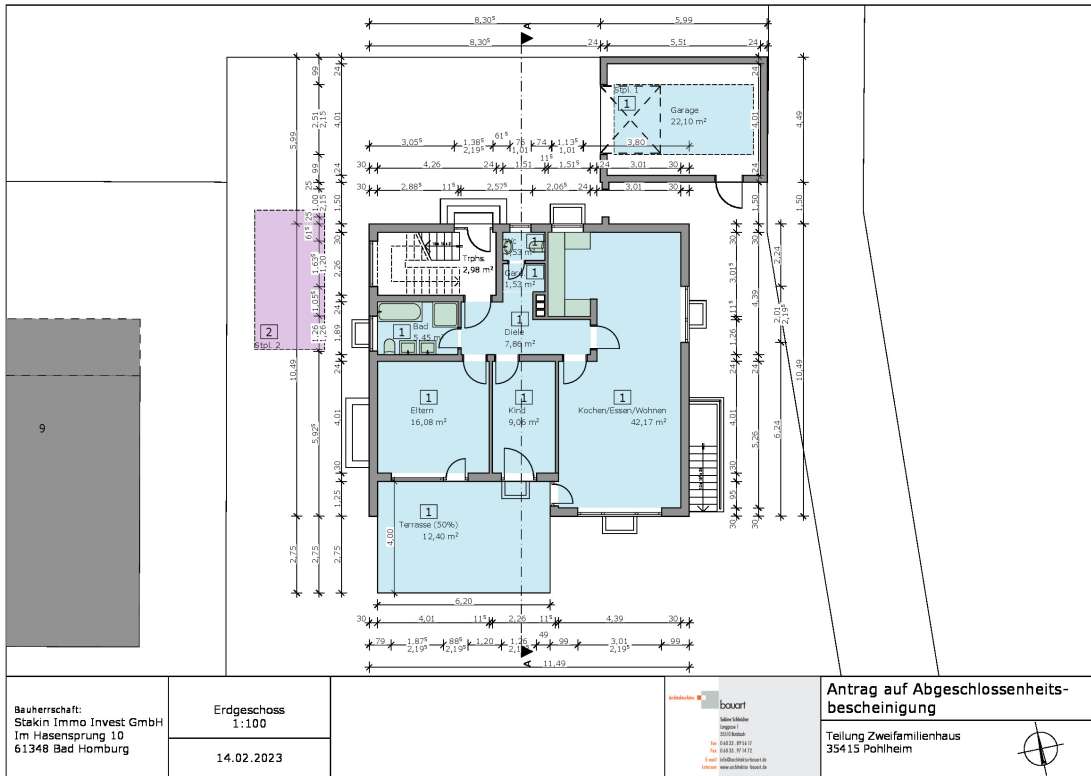
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Bauherrschaft:
Stakin Immo Invest GmbH
Im Hasensprung 10
61348 Bad Homburg

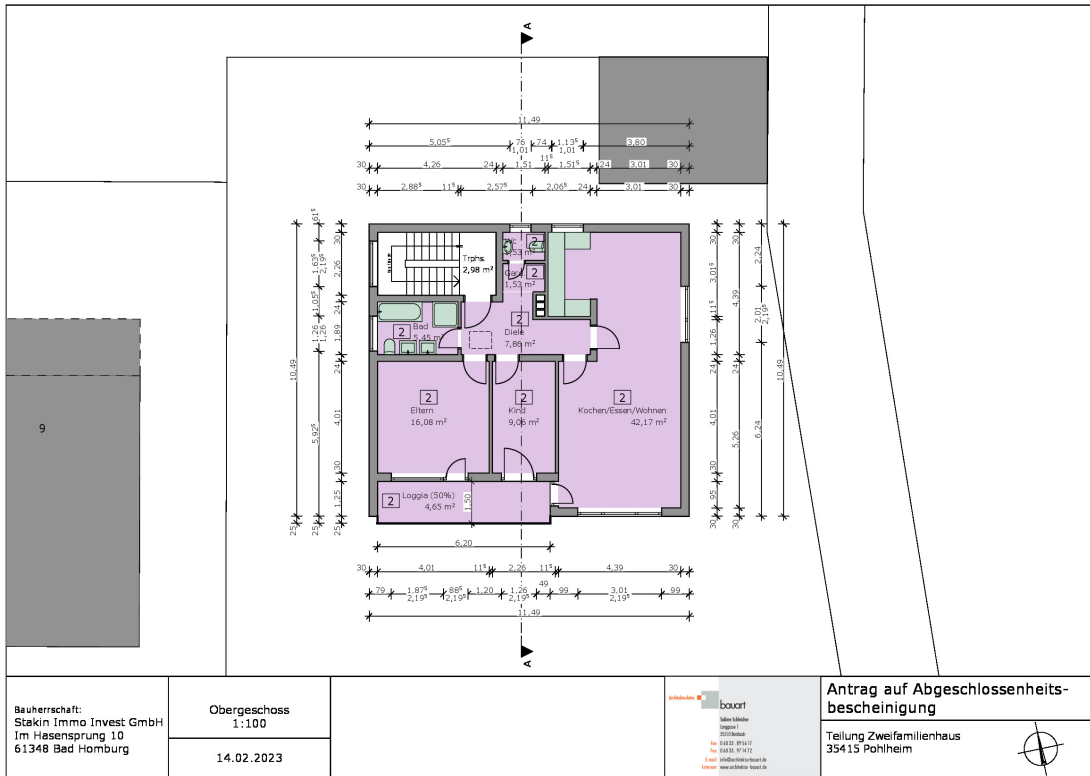
Erdgeschoss
1:100
14.02.2023

bauart
Selen Köhler
Architekt
Hofstraße 17
61348 Bad Homburg
Tel: 069 250 90 10
www.baupart.de

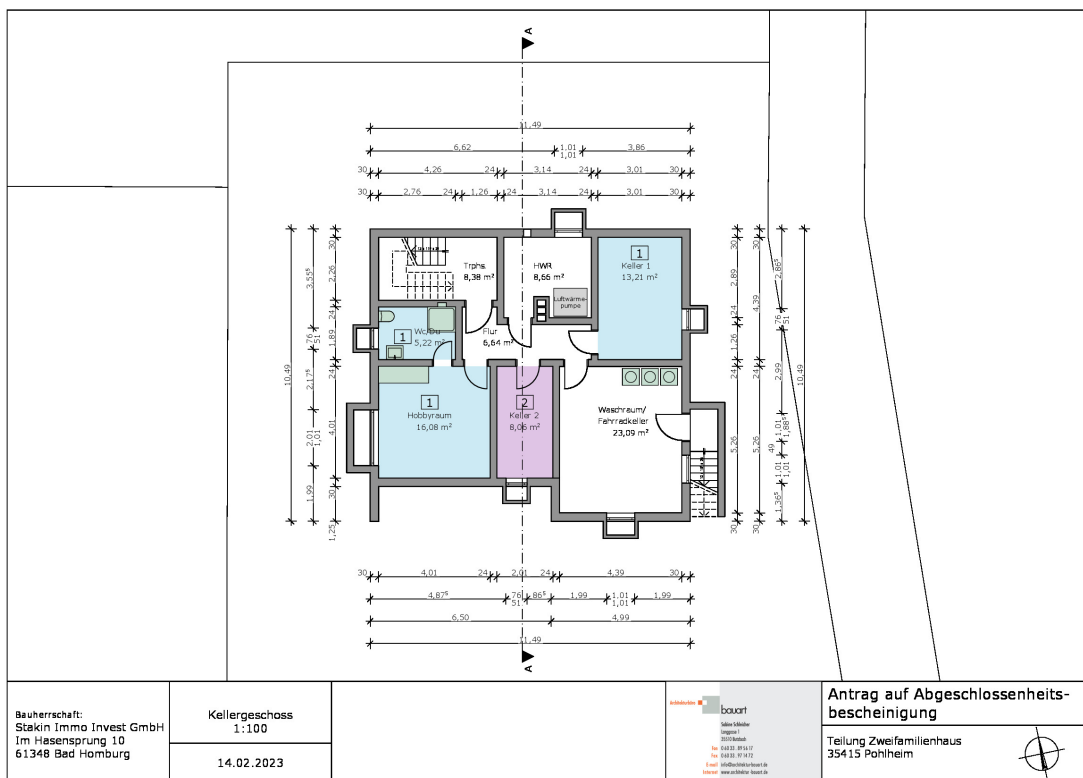
Antrag auf Abgeschlossenheits-
bescheinigung
Teilung Zweifamilienhaus
35415 Pohlheim



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

