Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

New Generation - charmantes Einfamilienhaus mit viel Raum und allen Optionen

Objektnummer: 26148001



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 995 m²

Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26148001
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	530.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	176.52 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Familiendomizil überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Die klare Architektur der späten 1970er Jahre bietet großzügige Raumstrukturen und eine funktionale Aufteilung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Küche ist separat angeordnet und bietet praktische Arbeitswege. Ergänzt wird diese Ebene durch weitere flexibel nutzbare Räume, etwa als Arbeits- Schlaf-oder Gästezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und passt sich unterschiedlichen Lebensphasen an. Dieses Haus steht für die typische Qualität eines Holstein-Hauses: konstruktiv solide mit einer beständigen Grundsubstanz, massiv gebaut.

Das Haus erschließt sich schon beim ersten Eintreten in den Flur - sofort hat man Zugang zu den relevanten Räumen: Arbeitszimmer, die Küche, der sehr große offene Wohnraum, der private Flur mit Zugang zu Schlafzimmer und Bad. Dieses Haus besticht durch seine Großzügigkeit, es sind die einzelnen Räume, aber auch die großen Fensterflächen, die den Blick nach draußen schweifen lassen. Funktionalität wurde ebenso bedacht wie Ästhetik: die Küche liegt gleich rechts hinter dem Eingang, um die Wege kurz zu halten. Von hier schließt sich gleich das Esszimmer an und in fließendem Übergang der große offene Wohnbereich.
Als Familiendomizil wurde für ausreichend Schlafzimmer gesorgt und so liegen im Dachgeschoss zwei weitere schöne große Zimmer mit eigenem Duschbad. Die Terrasse ist der zentrale Ort im Garten. Der Garten ist herrlich eingewachsen, ein grünes Refugium mit Privatsphäre.
Willkommen in einem außergewöhnlich familienfreundlichen Haus, welches auf die Neue Generation wartet.

Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Einbauschränke Flur
- Parkettboden
- Fliesen
- Teppichboden
- große Flächenfenster
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Kaminofen im Party-Keller
- Außenrollos
- zwei Terrassen
- Gäste-WC
- 3 Bäder vorhanden
- Dachflächenfenster im Obergeschoss
- Doppelgarage
- zwei Freiplätze vor der Garage
- sehr großzügige Kellerräume
- Walmdach
- Ölheizung

Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in bevorzugter Wohnlage in Watzenborn-Steinberg – einem attraktiven Ortsteil der Stadt Pohlheim im mittelhessischen Landkreis Gießen. Watzenborn-Steinberg zeichnet sich durch seine angenehme Verbindung aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnumfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur aus. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen und einer gewachsenen Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität. Der Ortskern von Watzenborn-Steinberg mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, ärztlichen Versorgungsstellen und Freizeiteinrichtungen ist zügig erreichbar. Durch die Nähe zur Universitätsstadt Gießen (ca. 6 km nördlich gelegen) profitieren Bewohner zugleich von einer urbanen Angebotsvielfalt und kurzen Wegen zu kulturellen sowie bildungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen.
Die Lage am südöstlichen Rand von Gießen ermöglicht eine sehr gute Erreichbarkeit über das regionale Straßennetz. Über die nahe gelegenen Landes- und Bundesstraßen bestehen direkte Verbindungen nach Gießen, Wetzlar und in die Umgebung. Ebenso sind die Autobahnen A5 und A45 mit dem Pkw schnell erreichbar, was Pendlern und Reisenden effiziente Verkehrswege in alle Richtungen bietet.
Auch die Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend ausgebaut. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Buslinien, die regelmäßig Verbindungen in die umliegenden Gemeinden und nach Gießen anbieten. Diese Lage vereint die Ruhe eines gewachsenen Wohnquartiers mit hervorragender Anbindung an das regionale Verkehrsnetz – ein klarer Vorteil für Familien, Berufspendler und Freizeitreisende gleichermaßen.

Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26148001 - 35415 Pohlheim / Watzenborn-Steinberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen
Tel.: +49 641 - 97 29 969 0
E-Mail: giessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com