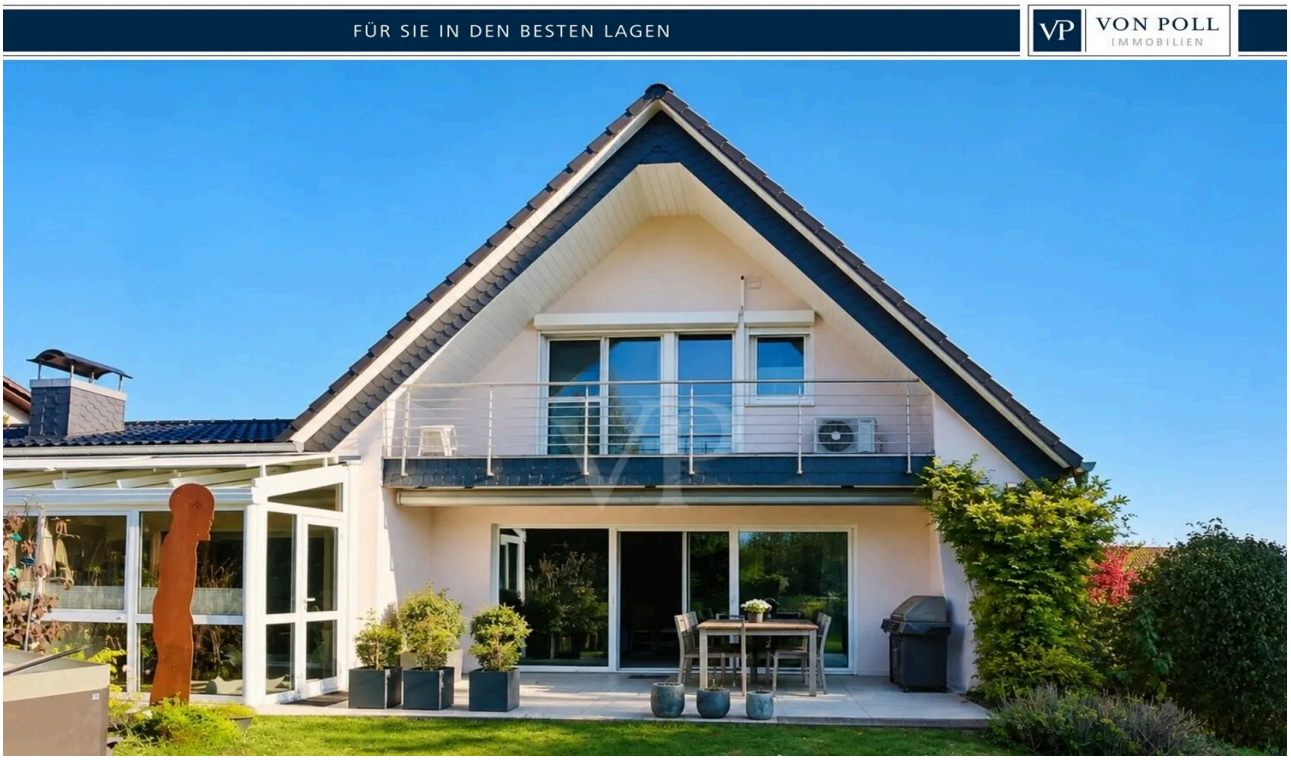
Fernwald / Steinbach

L'art De Vivre - gehobenes Einfamilienhaus mit Wohlfühlcharakter

Objektnummer: 26148024



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206.82 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1223 m^2

Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

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

Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26148024
Wohnfläche	ca. 206.82 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	720.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	111.28 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Ein erster Eindruck

Die Eigentümer verwirklichten sich 1980 Ihren Traum vom finnischen Designhaus vereint in zeitgemäßer Ausstattung mit klarer Architektur. Mit einer Wohnfläche von rund 207 Quadratmetern und insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie großzügigen Raum für verschiedene Wohnbedürfnisse. Darin enthalten ist auch die Einliegerwohnung im Untergeschoss. Das große Grundstück mit etwa 1.223 Quadratmeter ist ein wahrer Luxus mit einer wunderbaren Weitsicht über die Felder.

Im Inneren beeindruckt das Haus durch eine hochwertige und großzügige Bulthaup Küche, einen Innen- und Außenkamin sowie einen modernen Glättputz, der die Wandoberfläche wie Marmor erscheinen lässt. Downlights sorgen für eine angenehme Beleuchtung, während die Fußbodenheizung und die Klimaanlage im Schlafbereich für ein komfortables Wohnklima zu jeder Jahreszeit stehen. Vier Badezimmer bieten Komfort und Flexibilität für Bewohner und Gäste. Der jetzige Kinderbereich wurde zu einem Zimmer geöffnet, kann aber einfach wieder in zwei seprate Kinderzimmer getrennt werden.

Die Ausstattung ist gehoben: Zu den technischen Details gehören eine zentrale Heizungsanlage, Fußbodenheizung, Solarthermie und Starkstromanschluss. Neue, dreifach verglaste Fensterfronten aus Aluminium öffnen den Zugang zur Terrasse und sorgen für eine effiziente Wärmedämmung. Die im Jahr 2024 erneuerten Terrassentüren unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Das Kaminzimmer ist vielseitig nutzbar. Der angrenzende Wellnessbereich mit Sauna und Dusche lädt ein hier einen Ruhebereich zu gestalten. Davorliegend wurde das Haus in 2001 um einen Wintergarten erweitert, sodaß der Außenkamin auch bei Regen und Schnee zum Einsatz kommt. Davor liegt ein kleiner Gartenteich mit schönen Gräsern ergänzt um eine eiserne Skulptur.

Der Gesamteindruck ist geprägt von einem stimmigen Zusammenspiel aus moderner Technik, ansprechender Architektur und durchdachten Ausstattungsdetails. Ein wunderbares Zuhause direkt zum Wohlfühlen.

Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Ausstattung und Details

- finnisches Designhaus mit massivem Kellergeschoss
- glasierte Dachziegel
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage im Schlafbereich
- Innen- und Außenkamin
- Sauna
- Solarthermie
- Starkstrom
- Glättputz innen
- downlights
- neue dreifach verglaste Fensterfronten aus Aluminium zur Terrasse
- Bulthaup Küche
- Sanierung 2001 von Außendämmung, Elektrik, Bäder, Wasserleitungen, Innentreppe, Innenrohrsanierung, Fenster und Türen, Wintergarten
- Gartenteich
- Doppelgarage
- Carport
- Einliegerwohnung

Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

Alles zum Standort

Fernwald-Steinbach präsentiert sich als ruhiger, stabiler Wohnstandort mit verlässlicher Anbindung an Gießen und die A5. Der Ort verbindet ein familienfreundliches Umfeld mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem Markt, der besonders von Eigennutzern und Pendlern geschätzt wird. Wer Wert auf ein angenehmes, alltagsnahes Umfeld mit solider Nachfrage und einem moderaten Preisniveau legt, findet hier einen Standort mit nachhaltiger Attraktivität.

Auch im direkten Umfeld überzeugt Steinbach mit einem angenehmen, überschaubaren Charakter, der von einem harmonischen Wohngefühl und kurzen Wegen geprägt ist. Die Lage spricht Familien an, die ein ruhiges Umfeld mit guter Erreichbarkeit und einem verlässlichen sozialen Rahmen bevorzugen. Gleichzeitig unterstreichen die gute Anbindung und die Nähe zu den umliegenden Zentren die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts.

Für den Familienalltag ist die Infrastruktur besonders stimmig: Die Kita Froschwiese liegt nur rund 7 Minuten zu Fuß entfernt, die Grundschule Steinbach ist in etwa 9 Minuten erreichbar. Ergänzend stehen weitere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen im näheren Umfeld zur Verfügung, darunter die Lückebach-Schule in rund 27 Minuten zu Fuß sowie weiterführende Schulen in gut angebundener Distanz. Auch die Nahversorgung ist angenehm bequem organisiert, mit REWE Michael Simon in etwa 14 Minuten zu Fuß und weiteren Einkaufsmöglichkeiten im erweiterten Umfeld. Für die gesundheitliche Versorgung sind mit Dr. med. Pahl in rund 5 Minuten zu Fuß, Hubertus Münch in etwa 2 Minuten sowie der Hessen-Apotheke in rund 9 Minuten wichtige Anlaufstellen schnell erreichbar. Hinzu kommen vielfältige Freizeitangebote: Spielplätze und Sportmöglichkeiten liegen bereits in 2 bis 8 Minuten Entfernung, ebenso Grünflächen und Treffpunkte wie der Platz der Deutschen Einheit oder das Evangelische Gemeindezentrum. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel, denn die Bushaltestellen Lahnstraße und Hauptstraße sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar; der Bahnhof Garbenteich liegt in rund 29 Minuten Fußweg, während die Autobahnauffahrt in etwa 14 Minuten erreichbar ist.

Insgesamt bietet Fernwald-Steinbach für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen, das den Alltag spürbar erleichtert und langfristig überzeugt.

Objektnummer: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

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: 26148024 - 35463 Fernwald / Steinbach

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