Rabenau

Modern Mix - lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Kamin, edler Ausstattung und Barrierefreiheit

CODE DU BIEN: 25148003

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 160 m^2 • **PIÈCES:** 4.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 740 m^2

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

- 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: 25148003 - 35466 Rabenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25148003
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2020

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.09.2030
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	27.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

La propriété

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

La propriété

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

La propriété

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

La propriété

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/giessen

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

Une première impression

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Haus, das durch seine moderne Bauweise und exklusive Ausstattung begeistert. Die Immobilie ist vollständig barrierefrei und bietet höchsten Komfort, sodass es für alle Generationen geeignet ist. Die hellen hohen Räume sind lichtdurchflutet und verleihen dem gesamten Haus einen besonderen Zauber. Die geschmackvolle Einrichtung und moderne Gestaltung schaffen eine harmonische Verbindung zwischen zeitgemäßem Design und wohnlichem Charme - ein Schmuckstück ist hier im Jahr 2020 entstanden.

In diesem Haus ist alles durchdacht, ausgesuchte Materialien und maßgeschneiderte Einbauten unterstreichen den Wohlfühlfaktor. Egal ob im sehr großzügigen Wohn-Essbereich mit der hochwertigen Küche oder in den ruhigeren Rückzugsorten - hier fühlt man sich sofort zu Hause. Die Raumgestaltung sorgt für ein großzügiges Raumgefühl, das gleichzeitig ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Genießen Sie das Leben in einem Haus, das nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch seine exzellente Ausstattung und das durchdachte Raumkonzept zu einem echten Wohntraum wird. Ein idealer Ort für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und Stil legen!
Alle Details sind sorgfältig aufeinander abgestimmt, hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Jeder Raum steht für Behaglichkeit und Wohlfühlen. In den Bädern wurden erstklassige Sanitäranlagen und feinste Fliesen verbaut, die mit ihrem zeitlosen Design und der hervorragenden Verarbeitung für eine luxuriöse Ausstrahlung sorgen.

Die Küche ist mit hochmodernen Geräten ausgestattet, die sowohl funktional als auch optisch perfekt in das Gesamtbild des Hauses passen. Hochwertige Arbeitsflächen und eine sehr schöne Frontgestaltung machen die Küche zu einem Mittelpunkt des Hauses. Hier lässt sich nicht nur gut kochen, sondern auch miteinander kommunizieren und genießen.

Durch die barrierefreie Bauweise bietet das Haus einen hohen Komfort für alle Lebenssituationen. Die Technik des Hauses lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für Wohlfühltemperaturen in allen Räumen, während die hochwertige Isolierung das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima sorgt. In Kombination mit der energieeffizienten Ausstattung ist das Haus sowohl umweltfreundlich als auch kostensparend.

Das Grundstück hat mit 740 qm eine gute Größe und ist komplett eben. Die Außenanlage wurde noch nicht angelegt, hier kann noch die eigene Handschrift gesetzt werde.

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

Détails des commodités

- neuwertiges Haus, Fertigstellung Ende 2020
- bodentiefe Fenster
- 3-fach verglaste Fenster
- alle Bäder hochwertig, Masterbad mit großer Regendusche und Badewanne
- Kamin
- Fußbodenheizung
- außenliegende elektisch steuerbare Jalousien
- Luft-/Wärmepumpe
- Energie-Effizienz A+
- hochwertige Fliesen
- Vinylparkettboden
- sehr schöne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Außenanlagen noch nicht fertiggestellt

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

Tout sur l'emplacement

Rabenau ist eine idyllische Gemeinde im südlichen Hessen, die von viel Natur umgeben ist und eine angenehme, ländliche Atmosphäre vermittelt - sie liegt im Landkreis Gießen, etwa 20 km nordöstlich der Kreisstadt Gießen und ebenso weit südöstlich der Universitätsstadt Marburg, ziemlich genau in der Mitte Hessens - eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Umfeld. Hier können Sie die Ruhe und den Charme des ländlichen Lebens genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Die Universitätsstädte Marburg und Gießen sind beide jeweils ca. 20 km entfernt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Wander- und Radwege, die zu Erkundungstouren in die Natur einladen. Die Umgebung ist ideal für Outdoor-Aktivitäten und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Zudem sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in der Umgebung gut erreichbar, sodass Sie alle täglichen Bedürfnisse bequem abdecken können.

Was die Verkehrsanbindungen betrifft, so ist die Lage des Hauses sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr und die Straßenanbindung angeschlossen. Die nahegelegene Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Gießen und Frankfurt, was das Pendeln für Berufspendler oder für Ausflüge in die Umgebung äußerst komfortabel macht. Auch die Bundesstraße B49 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zu weiteren regionalen Zielen.

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.9.2030.
Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODE DU BIEN: 25148003 - 35466 Rabenau

Contact

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

Sabine Anderson Solms

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com