





Objektnummer 1049

Gemütliches Wohnen in zentraler Lage – 2,5 Zimmer mit besonderem Flair

Eckdaten

Kaufpreis	***159.000,00 €***
Provision	***3% des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.***
Wohnfläche	***40,2 m²***
Anzahl Zimmer	***2,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Baujahr	***1950***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2021***

Bad	*Wanne, Fenster*
Bodenart	*Fliesen, Laminat*
Heizungsart	*Etage*
Befeuerung	*Gas*
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*12.09.2028*
Mit Warmwasser	*false*
Energiebedarf	*147.4*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*E*
Baujahr	*1950*
Ausstelldatum	*13.09.2018*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Gießen, eine lebendige Universitätsstadt in Mittelhessen, bietet eine ideale Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Die Stadt ist ein bedeutendes Bildungs- und Wissenschaftszentrum mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, die vielseitige Freizeit-, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten bereithält. Dank der zentralen Lage in Deutschland und der Nähe zu Städten wie Frankfurt oder Marburg ist Gießen hervorragend angebunden.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das durch eine grüne Umgebung und eine angenehme Nachbarschaft geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt sind fußläufig in 700 Metern erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist etwa 300 Meter entfernt und bietet eine direkte Anbindung ins Stadtzentrum. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenso in der Nähe: Der nahegelegene Philosophische Weg und der Stadtwald laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein und befinden sich in rund 1,3 Kilometern Entfernung. Für Familien wichtig: Eine Kindertagesstätte liegt in 500 Metern Distanz, und eine Grundschule ist zirka einen Kilometer entfernt. Das Universitätsklinikum Gießen erreichen Sie in 2,5 Kilometern.

Zudem zeichnet sich die Umgebung durch eine gute Verkehrsanbindung aus, sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch durch die nahegelegene Autobahn A485, die rund 2 Kilometer entfernt ist. Somit ist die Lage sowohl für Pendler als auch für Bewohner, die Alltagswege leicht bewältigen möchten, ideal.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Zweizimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 40,23 m² befindet sich in zentraler Lage von Gießen und überzeugt durch ihre attraktive Position in einer gewachsenen Wohngegend. Die Immobilie ist derzeit als Wohngemeinschaft vermietet und eignet sich daher besonders für Kapitalanleger, die von der hohen Nachfrage nach studentischem Wohnraum profitieren möchten. Dank der hervorragenden Infrastruktur mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der Nähe zur Innenstadt und zur Universität, bietet diese Wohnung eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über zwei nahezu identisch große Zimmer, die sich ideal zur Nutzung als Wohn- und Schlafzimmer eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Wohn- und Essküche inklusive neuwertiger Einbauküche, die zum gemeinsamen Verweilen einlädt.. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt für angenehmen Komfort. Darüber hinaus stehen ein eigenes Kellerabteil sowie eine gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss zur Verfügung.

Sonstiges

Im Jahr 2021 wurde die Wohnung umfassend saniert, einschließlich der Erneuerung der Gasetagenheizung, sodass sich die Immobilie in einem modernen und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Die Sanierung umfasst ein nagelneues Badezimmer und eine top moderne Einbauküche, die mit im Preis inbegriffen ist. Ein weiterer Pluspunkt: Die Erneuerung der Fenster ist bereits beschlossen und wird von den hohen Rücklagen getragen – künftig sorgen dreifach verglaste Kunststofffenster für zusätzliche Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Hinweis zur Courtage und Identifikation:
Bei Kaufobjekten ist die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe geschlossen.

Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz sind wir seit 2014 verpflichtet, unsere Vertragspartner (einschließlich Interessenten im Erstkontakt) zu identifizieren. Bitte senden Sie uns daher vorab eine Kopie Ihres Personalausweises per Email zu oder bringen Sie diese zum Besichtigungstermin mit.
Danke für Ihr Verständnis.






SCHLAFEN
WOHNEN
FLUR
BAD
KOCHEN + ESSEN