

Exposé

Souterrainwohnung in Pohlheim

Einliegerwohnung im 2-MFH - (saniert), Energie KL. A



Objekt-Nr. OM-325273

Souterrainwohnung

Vermietung: **250 € + NK**

Ansprechpartner:
Giuseppe Raguso
Mobil: 0170 8079452

35415 Pohlheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Summe Nebenkosten	100 €
Etagen	2	Mietsicherheit	500 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	21,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	Keller
Heizkosten	50 €	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 einem weitläufigen Grundstück von 663 m²

Die 1-Zimmer Souterrainwohnung im Untergeschoß mit 21 m², Schlafzimmer inkl. Küche mit Tageslicht, Badezimmer mit Dusche und Fenster dazugehörend 1 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 elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer, eine Smart-Home Video-Gegensprechanlage und eine Video-Überwachungssysteme.

Insgesamt überzeugt dieses Traumhaus durch seine außergewöhnliche Ausstattung

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

- Fliesen in Holzoptik
- Verspachtelung aller Wand- und Deckenoberflächen
- Brillux Malervlies auf allen Wand-Oberflächen
- Neue Wohnungsabschlusstüren für alle 3 Wohneinheiten
- Hochwertige großformatige Feinsteinzeug-Fliesen im Bad
- 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 im Badbereich) & Ablagefächer

- Elektrische Fußbodenheizung - im Bad (SMART-Home)

Elektro

- Komplette Neuinstallation

- Lichtkonzept zur Ambientebeleuchtung (SMART-Home Philipps)

- GIRA Lichtschalter -

- TV- & Netzwerkanschlüsse

- 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 begehbare Dusche

- Geberit Hänge-WCs

- Extra Waschkeller mit Anschlüssen für alle 3 Wohneinheiten

Außenanlagen

- Neues WDVS-System (Fassadendämmung)

- Fassaden- sowie Sockelsanierung

- Komplette Neugestaltung des Gartens inkl. neuem Rasen

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

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



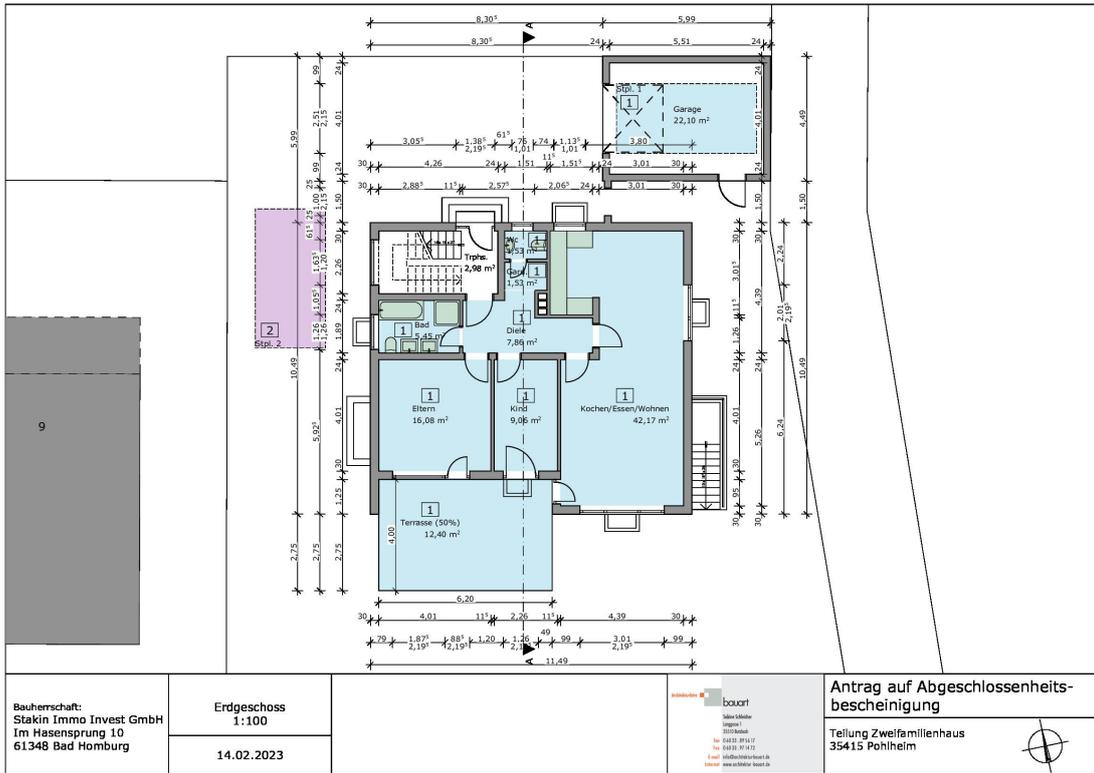
Exposé - Galerie



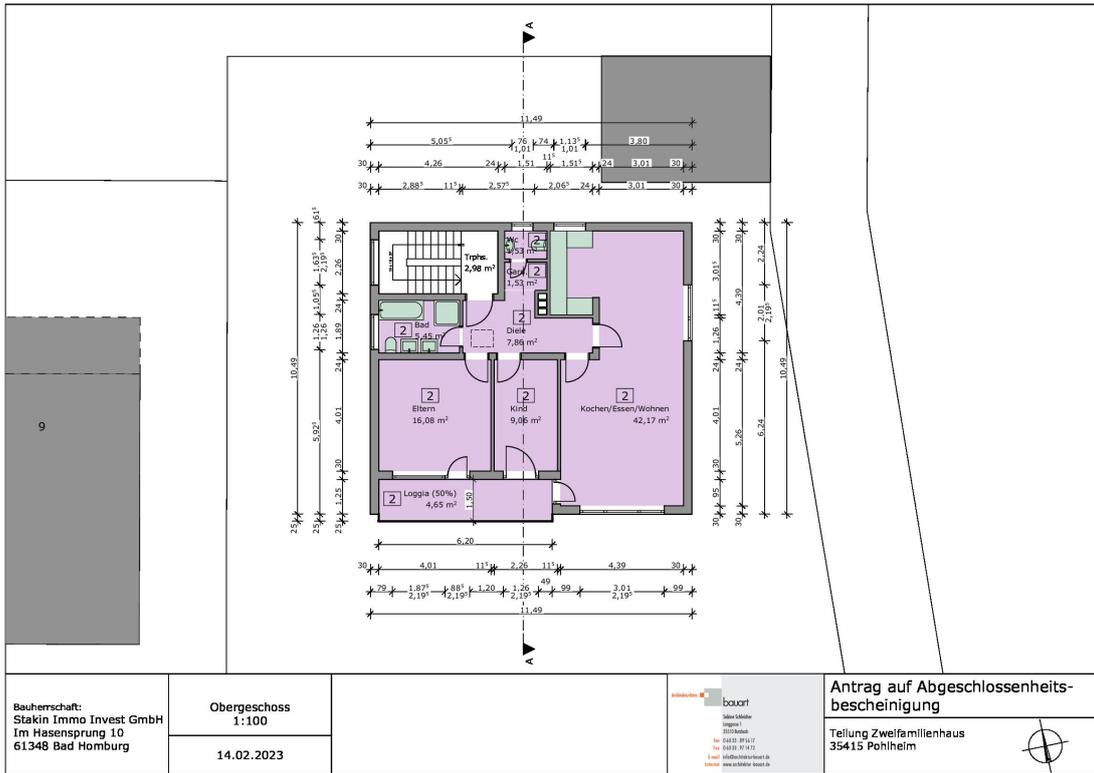
Exposé - Galerie



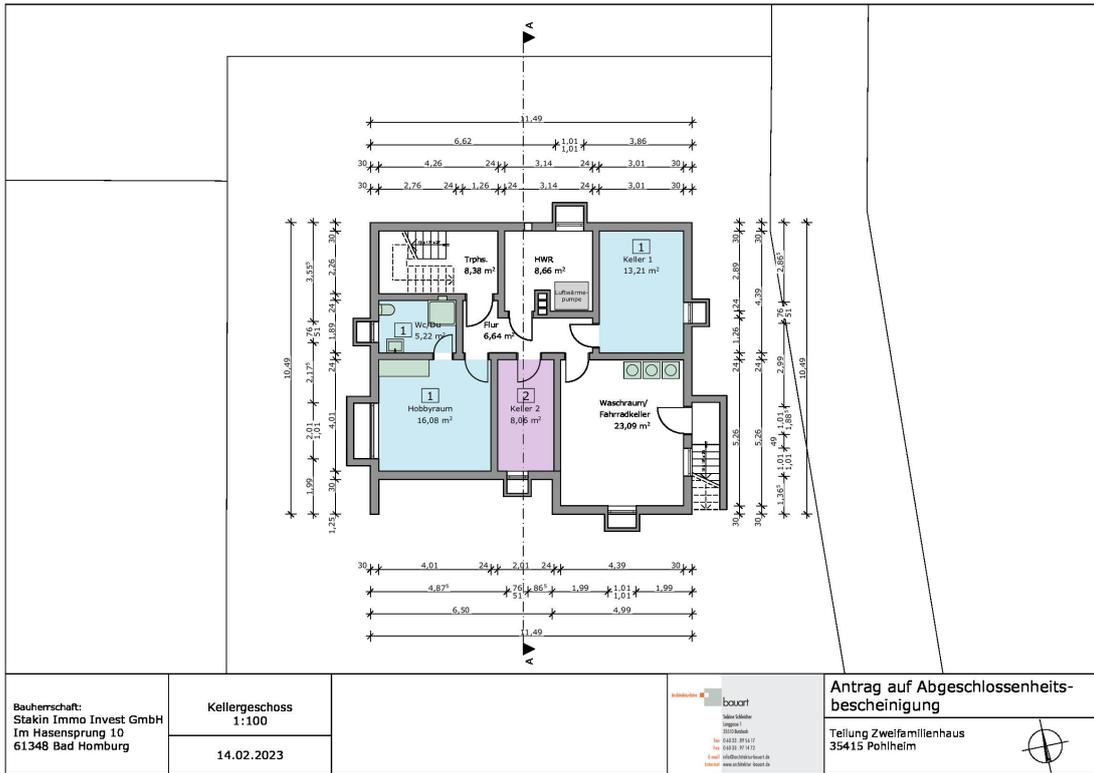
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

