Rabenau

Schmuck Stück - barrierefreies Haus mit feinster Ausstattung

Objektnummer: 25148003

KAUFPREIS: 750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 4.5 • **GRUNDSTÜCK:** 740 m²

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

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

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Auf einen Blick

Objektnummer	25148003
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2020

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	27.09.2030
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	27.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25148003 - 35466 Rabenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11 Gießen
E-Mail: giessen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com