

Buseck

# Schöne Tage - ruhiges Wohnen mit großem Garten und altem Baumbestand

Objektnummer: 22148032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

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

Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 22148032                  |
| Wohnfläche    | ca. 275 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 7                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 2003                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 945.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon                     |

Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

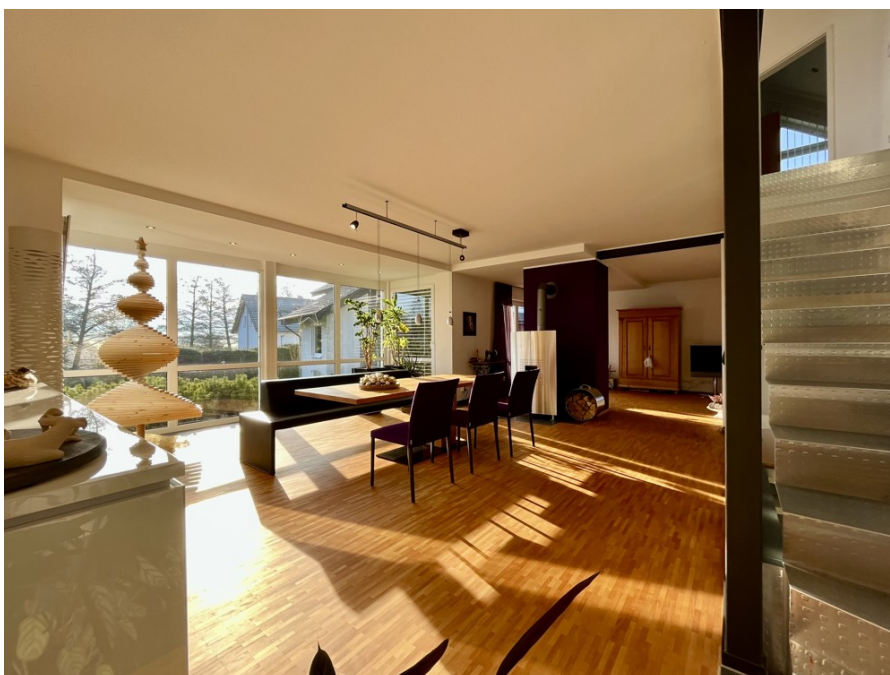
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 21.12.2032     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 100.21 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Die Immobilie





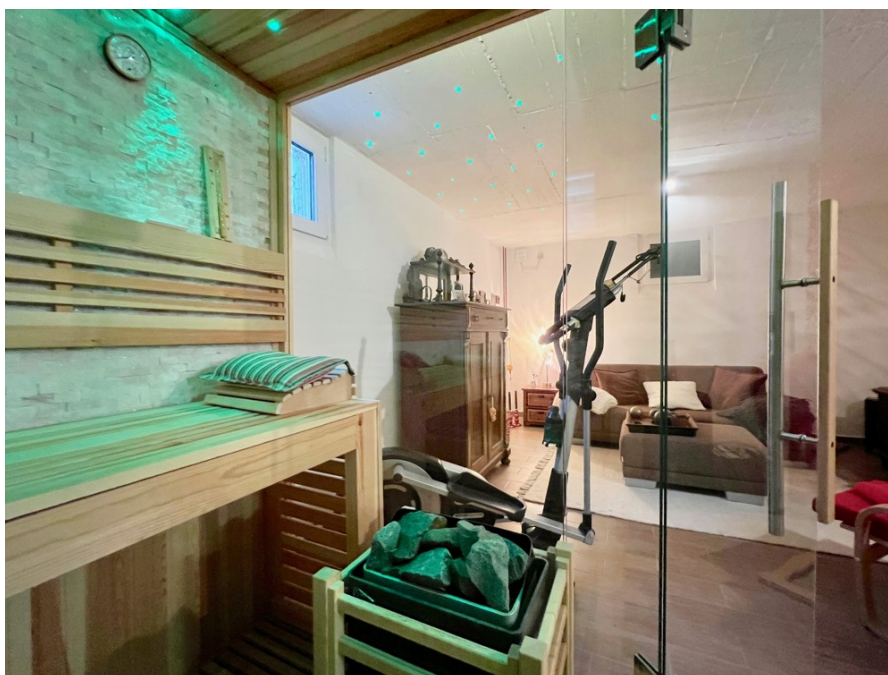
Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Die Immobilie



Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Die Immobilie





Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Die Immobilie





Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Die Immobilie





Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Die Immobilie



Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/giessen](http://www.von-poll.com/giessen)



Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Ein erster Eindruck

Selten geht die Sanierung eines Hauses so schnell und reibungslos vonstatten. Das Einfamilienhaus von 1962 sollte ein neues und zeitgemäßes Gewand erhalten. Jede Etage wurde sorgsam geplant und erweitert. Erhalten wurde lediglich das massive Kellergeschoss. Große Fensterflächen auf jeder Hausseite sowie zwei große Gauben prägen das Erscheinungsbild heute maßgeblich. Die Eigentümer gingen dieses Projekt im Jahr 2003 an. "Wir wollten helle und großzügige Räume, ein Wohnen zwischen Moderne und Klassik." So ist das Erdgeschoss geprägt von offenen Räumen, die ineinander übergehen. Funktionalität, Komfort und ein hohes Maß an Design bestimmen den Stil. Farbakzente, sowohl an den Wänden als auch an den Möbeln, werden aufgegriffen und punktuell eingesetzt. Antike Einzelstücke ergänzen das Interieur. Das ausgebaute Dachgeschoss führt die Offenheit in der Galerie mit Loggia fort. Der Raum ist lichtdurchflutet. Daneben bieten vier Zimmer die nötige Privatsphäre, ob zum Arbeiten oder Schlafen. Das üppig ausgestattete Bad mit der freistehenden Wanne und sagenhaftem Ausblick ist ein Luxus, den sich die Eigentümer einräumten. Warme Farben in Wischtechnik und Mosaikfliesen geben Wärme und Geborgenheit. Ein Ort der Entspannung. Das ganze Jahr über erwarten die Eigentümer Freunde und Familie, die von einem prasselnden Kaminfeuer an der großen Tafel begrüßt werden. Ein Spaziergang lässt sich im eigenen Garten machen. Der ist so groß und so schön. Ein Park, der 2018 noch mal neu angelegt wurde, lädt ein zum Spielen, Träumen, Beobachten oder nur Lauschen. Ein Wasserspiel an der Terrasse zieht Vögel an und Abschalten fällt hier leicht - ein wahres Juwel.

Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Ausstattung und Details

- große Einbauküche
- große Fensterflächen bodentief
- Außenjalousien elektrisch
- Kaminofen
- Echtholz-Stabparkett
- Keramikfliesen
- Vollwärmeschutz und Putz
- Innentreppe Stahl-Glaskonstruktion
- Sauna
- Einbauleuchten LED
- Kabel und Satellit
- großes Badezimmer mit freistehender Badewanne
- Ankleide mit maßgefertigten Einbauschränken
- Loggia mit Fernsicht
- Terrasse teilüberdacht
- Außenbereich in 2018 komplett modernisiert mit WPC-Dielendeck
- Wasserbecken mit Quellsteinen
- 3-teiliger Sichtschutz aus Cortenstahl
- Tiefbrunnen mit Pumpe
- Rasenmähroboter
- teilweise Gartenbewässerung
- Regenwasserzisterne 5000l
- Designer Beton-Fertiggarage

Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Alles zum Standort

Das schöne Haus befindet sich in Buseck Trohe. Das ruhig gelegene Dorf mit rund 900 Einwohnern liegt am Naherholungsgebiet "Wieseckau", unweit des Segelflugplatzes des Flugsportvereins Gießen. Trohe gehört zur Gemeinde Buseck, nordöstlich von Gießen und besteht aus den Ortsteilen Alten-Buseck, Beuern, Großen-Buseck, Oppenrod und Trohe. Der Verwaltungssitz ist Großen-Buseck. Prägend für Trohe waren einst die Mühlen. Die "Mittelsmühle" wird heute als Reitanlage mit Pferdepension bewirtschaftet. Mit der Kindertagesstätte "Mäuseland" wird auch hier eine gute Vorbereitung auf die Grundschule gewährleistet. Trohe zeichnet sich durch weitere Faktoren aus: zum einen haben wir die Nähe zur Universitätsstadt Gießen und zugleich fußläufig zu den Ortsteilen Alten-Buseck und Großen-Buseck, die eine hervorragende Nahversorgung bieten. Die Verkehrsanbindung zu den Autobahnen über die A480 und A485 zur A5 ist ein weiterer Pluspunkt. Die Lebensqualität zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, absolute Ruhe und Wiesen und Weiden aus.



Objektnummer: 22148032 - 35418 Buseck

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 100.21 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 22148032 - 35418 Buseck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11 Gießen  
E-Mail: [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)