Wettenberg

Einzel Stück - wunderbares Einfamilienhaus in bester Lage mit großem Garten

Objektnummer: 25148025

MIETPREIS: 1.590 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.325 m²

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

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

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25148025
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	13.06.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	1.590 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.02.2028

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	94.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

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.

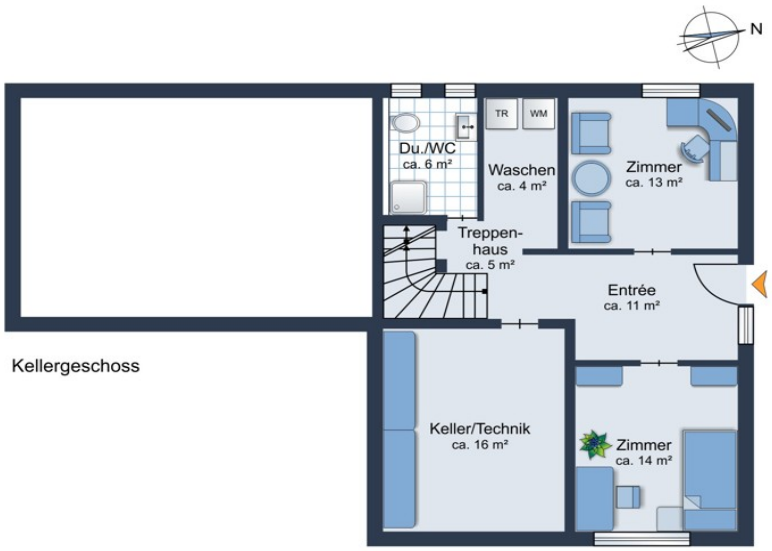
T.: 0641 - 97 29 969 0

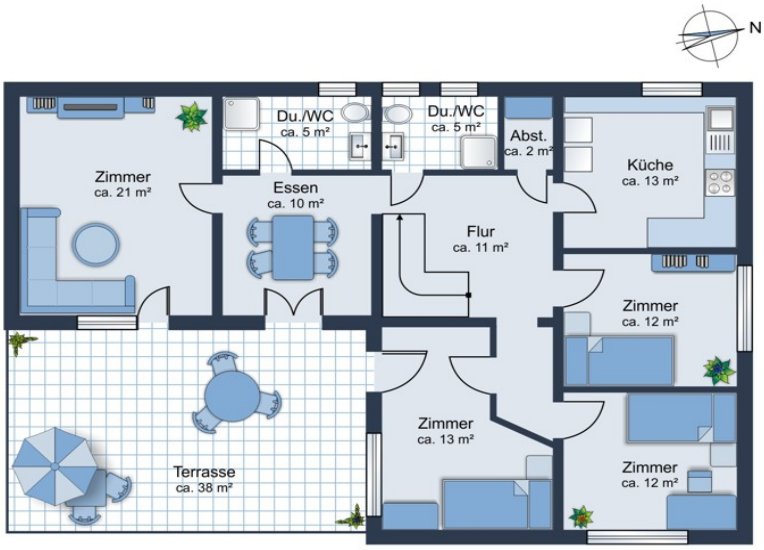
Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | giessen@von-poll.com

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

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Grundrisse





Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Ein erster Eindruck

Dieses schöne Haus in bester Wohnlage wurde im Jahr 2021 vollständig renoviert und erstrahlt in neuem Glanz - freistehend auf einem sehr großen Gartengrundstück in ruhiger und familiengerechter Lage in Launsbach, einem sehr begehrten Ortsteil von Wettenberg. Hell und gemütlich, mit einem Blick in Garten und Natur aus jedem Zimmer, wartet hier ein schönes Heim mit Privatsphäre auf neue Bewohner. Ein Zuhause mit viel Charme und Gemütlichkeit. Der Eingang befindet sich im Souterrain - dieser Bereich verfügt über 2 helle Zimmer sowie ein Duschbad mit WC, dort befinden sich auch der Keller und ein Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner. Über die schöne geschwungene Holz-Treppe erreicht man dann den großzügigen oberen Wohnbereich. Auf dieser Etage befinden sich die weiteren Räume - 1 Wohnzimmer mit offenem Durchgang zum Esszimmer und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse, die Küche, 1 weiteres Bad, 1 Gäste-WC sowie 3 weitere Zimmer. Zum Haus gehört ein schöner großer Garten mit altem Baumbestand - die Mieter sollten Freude an der Gartenarbeit mitbringen und sich aktiv um den Garten kümmern. Die Terrasse ist der zentrale Ort im Garten. Von hier aus ist die Aussicht wunderbar. Der Garten ist herrlich eingewachsen und der Blick nach rechts und links schweift in weitere Gärten der Nachbarschaft. Herzlich willkommen in einem besonderen familienfreundlichen Haus.

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Ausstattung und Details

- neu renoviert in 2021
- moderne Einbauküche
- side by side Kühlschrank
- moderne Dusch-Bäder und Sanitäreinrichtungen
- Laninatböden und Fliesen
- Panoramafenster
- Außenrollos
- Gäste-WC
- großzügige Terrasse
- Einzelgarage mit Geräteraum

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in sehr ruhiger und begehrter Lage von Wettenberg-Launsbach, etwa drei Kilometer westlich von Gießen. Der kleine Ortsteil mit ursprünglichem Charakter und dem historischen Kern um die alte Kirche ist ein wunderbarer Ort zum Leben. Kindergarten, Grundschule und Gesamtschule liegen alle im Ort und können auch ohne Auto erreicht werden. Launsbach hat ein eigenes Gewerbegebiet, in dem mehrere mittelständische Unternehmen ihren Sitz haben. Aufgrund der Nähe zur Autobahn (unter fünf Minuten) besitzen diese Betriebe eine sehr gute Verkehrsanbindung. Für den täglichen Bedarf gibt es ein schönes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, die gut zu erreichen sind. Wald- und Erholungsgebiete schließen in unmittelbarer Nähe an und laden zu schönen Spaziergängen ein. Die Universitätsstadt Gießen ist mit dem Stadtbus oder dem Auto innerhalb kurzer Zeit zu erreichen. Durch den Autobahnanschluss ist eine sehr gute Verbindung in alle Richtungen gegeben. Aufgrund der guten geographischen Lage ist Wettenberg ein attraktiver und hervorragender Wohnstandort, der neben einer Vielzahl von Erholungs- und Freizeitangeboten auch ein weitreichendes Angebot an sozialen Einrichtungen bietet.

Objektnummer: 25148025 - 35435 Wettenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25148025 - 35435 Wettenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com