

Wetzlar

Frei Raum - hochwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Waldrandlage

Property ID: 23148027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 885.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 191 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 360 m²

Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

At a glance

Property ID	23148027	Purchase Price	885.000 EUR
Living Space	ca. 191 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Available from	01.03.2025	Condition of property	Like new
Rooms	6	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2018		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	LUFTWP	Final Energy Demand	7.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.10.2028	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

The property



Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

The property



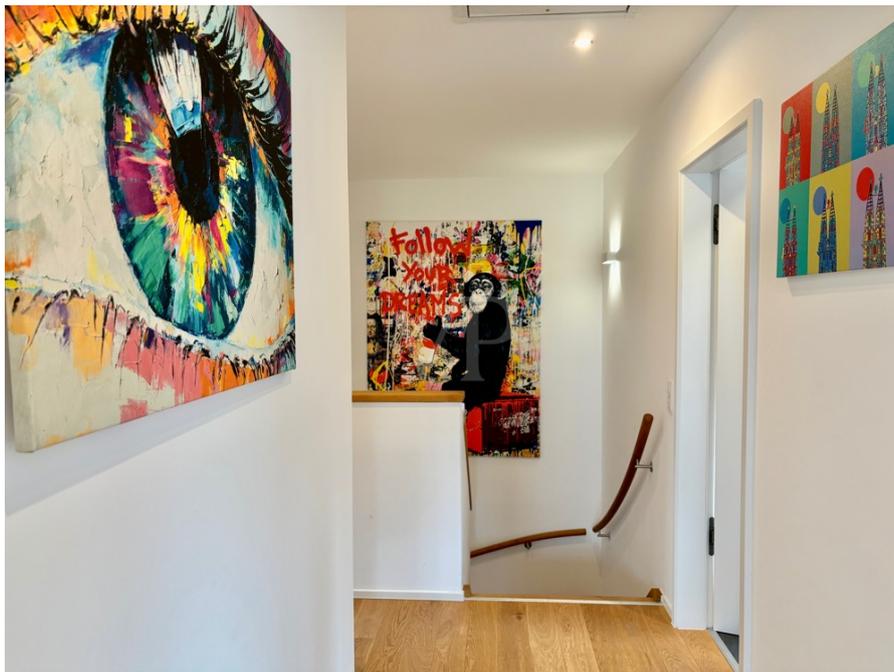
Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

The property



Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

The property



Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

The property



Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

The property



Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

The property



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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

A first impression

In einem ruhigen Wohngebiet mit schöner Aussicht entstand 2018 ein großes Doppelhaus mit moderner energetischer Ausstattung. Die beiden Häuser wurden versetzt zueinander gebaut um Privatsphäre zu schaffen und sind nach WEG geteilt. Die Eigentümer verwirklichten sich einen Traum vom Wohnen. Hierbei waren nicht nur energieeffiziente Kriterien wichtig, sondern auch die Aufteilung und Ausstattung. So entstand ein Haus auf drei Ebenen mit großen Fensterflächen in Waldrandlage. Das Erdgeschoss mit seinem schönen warmen Holzboden dient den Eigentümern als kommunikative Ebene: hier wird gekocht, gegessen und gewohnt, Gäste empfangen und die Sonne auf dem Balkon genossen. Von hier führt die schöne Holzterrasse mit geschwungenen Handläufen, die Handschmeichlern gleichkommen, zum Obergeschoss. Diese Ebene ist ganz privat mit zwei Schlafzimmern und einem Arbeitszimmer. Auch hier waren große Fensterflächen wichtig, die einen Blick über Wetzlar gestatten. Last but not least befinden sich weitere sehr private Räume im Untergeschoss: Fitnessraum mit besonderer Statik, Sauna mit Wellnessbereich, der zur Terrasse und Garten führt. Das Wohngebiet entstand 2018 und ist fast vollständig bebaut. Hier entstand eine gepflegte Nachbarschaft in moderner Architektursprache. Kurze Wege führen nicht nur in die Natur, sondern auch zu Sporteinrichtungen und Schulen. Und dennoch wohnt es sich ausgesprochen ruhig mit viel Freiraum.

Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

Details of amenities

- Kfw Effizienzhaus 40 Plus
- Energieklasse A+
- Holzständerbauweise
- Keller massiv gemauert
- Thermodach
- Tondachziegel
- Passivhausfenster 3-fach verglast
- Außenrollos
- Buche Massivholztreppe
- geschwungene Holzgeländer
- Eichenparkett
- großformatige Fliesen
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
- Einspeisevertrag Enwag
- massiv gebauter Keller
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Zirkulation der Raumluft
- elektrisches Garagentor
- hochwertige Einbauküche
- moderne Bäder
- Sauna und Wellnessbereich
- Fitnessbereich mit besonderer Statik
- Garage mit elektrischem Tor
- Pkw-Stellplatz vor dem Haus
- nach WEG geteilt

Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

All about the location

Zukunft und Tradition – in der Stadt Wetzlar ist diese Begegnung gegenwärtig, in der Wirtschaft ebenso wie im Stadtbild und im kulturellen Leben: alteingesessene Industrieunternehmen, die mit ihren Produkten wie z. B. Buderus oder Leica als erste Kleinbildkamera der Welt, Ferngläser und Mikroskope weltbekannt wurden, sowie neue Hightech-Unternehmen und Dienstleister, eine historisch gewachsene Stadt mit mittelalterlichen Baudenkmalern sowie moderne Einkaufszentren und Gewerbeparks wie Ikea, traditionelle Feste und zeitgenössische kulturelle Veranstaltungen. Die Altstadt von Wetzlar mit ihren schönen Häusern und Gassen bietet Spaß und Erholung beim Einkaufsbummel in den Läden mit ihrem vielfältigen Angebot und ihrer hervorragenden Lage an den idyllischen Ufern der Lahn, zwischen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und an mittelalterlichen Plätzen. Im weiteren Citybereich sind zwei Einkaufszentren und mehrere große Einzelhandelsbetriebe vorzufinden. Darüber hinaus bieten die Bereiche rund um die Lahn zahlreiche Freizeitaktivitäten und tolle Cafés und Restaurants in der wunderschönen Altstadt laden zum Entspannen ein. Goethe-Gedenkstätten von internationaler Bedeutung sind hier ebenso zu finden wie das Reichskammergerichtsmuseum oder eine beeindruckende Sammlung zur europäischen Wohnkultur aus Renaissance und Barock. Darüber hinaus gibt es herausragende Konzerte, Theateraufführungen, Kunstausstellungen sowie nationale und internationale Kleinkunst. Verkehrsanbindung: mit dem Auto sehr gut zu erreichen über die Autobahn A 45 sowie über die Bundesstraßen B 49. Die Universitätsstadt Gießen liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt, die Universitätsstadt Marburg ca. 30 Autominuten. Frankfurt / Main ist über die A45 und A5 sehr gut angeschlossen. Sehr guter Anschluss an das Schienennetz des RMV in die Richtungen Limburg, Dillenburg und Gießen.

Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2028.
Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die
Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 23148027 - 35578 Wetzlar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sabine Anderson Solms

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com