

Wettenberg

Place to be - Villa with spectacular panoramic views and breathtaking sunsets

Property ID: 25148017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 256,11 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.500 m²

Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

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

Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

At a glance

Property ID	25148017	Purchase Price	1.980.000 EUR
Living Space	ca. 256,11 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Mansard roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2019
Bedrooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Timber frame
Year of construction	2005	Usable Space	ca. 50 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	106.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2005

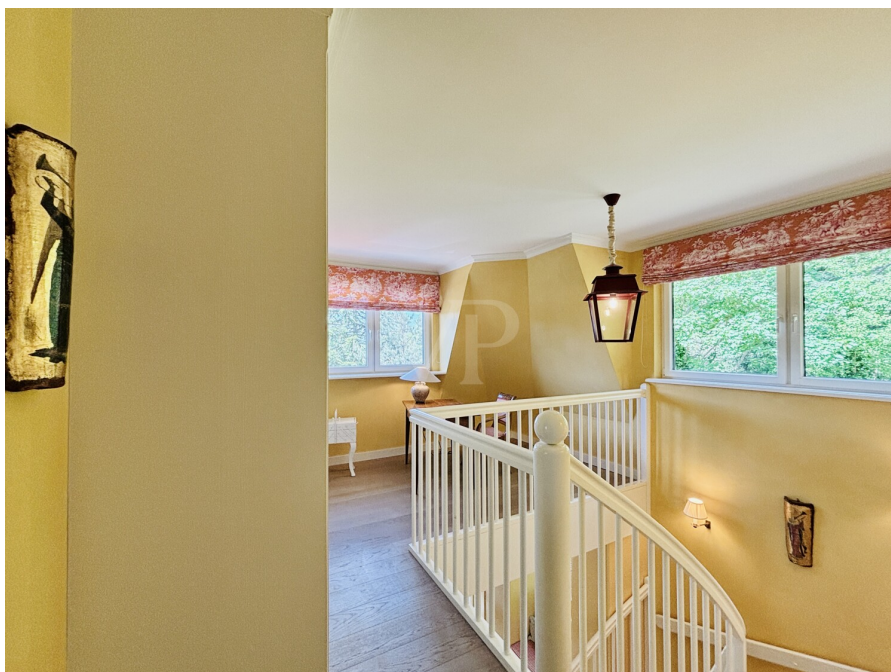
Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

The property



Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

The property



Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

The property



Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

The property



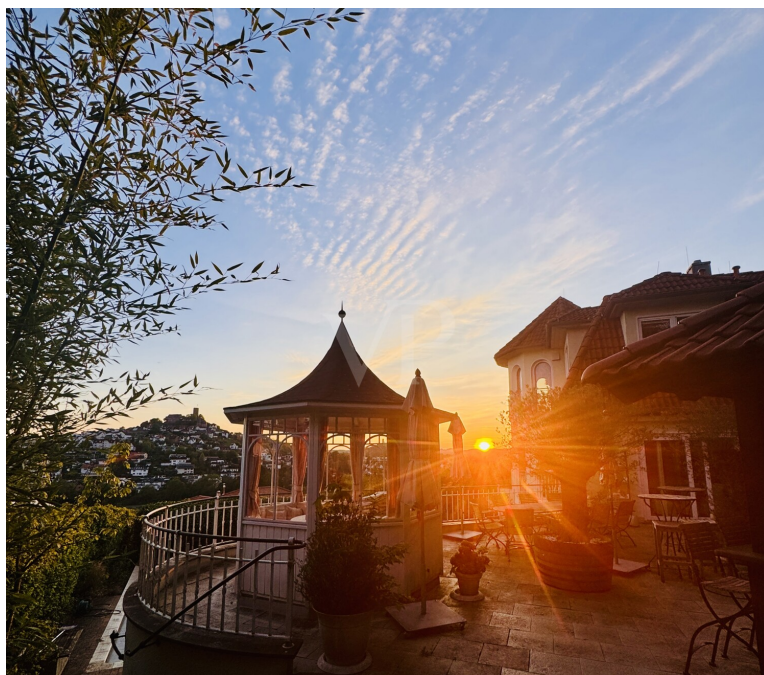
Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

The property



Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

The property



Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25148017 - 35435 Wettenberg

A first impression

Here, in this place, every day is rewarded with a spectacular sunset. The villa's location is a rare find. Nestled against the forest and the garden, its elevated position offers sweeping views across the Giessen Valley and westward to the castles. The changing seasons always present a captivating scene, whether balmy summer nights with sunsets or snow-covered roofs below the castle, consistently evoking a sense of peace and tranquility. With approximately 313 m² of living space, the house extends over three floors and offers eight spacious rooms. In 2019, an additional apartment was added in the basement for guests or an au pair. The Isar Valley timber-framed house, built in 2005, impresses with its quality and sustainability. The open-plan, large kitchen is equipped with top-of-the-line Zug appliances and flows seamlessly into the dining room, providing easy access to the spacious summer terrace. A special feature: from the kitchen window, you can watch the children playing behind the house. The spacious living area with a fireplace and cozy nooks offers numerous opportunities to unwind at the end of the day. The exceptional architecture, featuring a bay window spanning all floors, creates special spaces with spectacular views. The color scheme of the rooms was developed in collaboration with a renowned interior designer. In the garden, the pool with its dual osmosis system and counter-current flow provides welcome refreshment during the summer months. This area is complemented by a summer kitchen and various outdoor spaces. A variety of play equipment is available for children, while the teahouse offers peace and quiet. A wine cellar completes the offerings, providing ideal storage conditions for connoisseurs of fine wines. The secure property is equipped with electric gates and includes a double garage. The combination of modern comforts and thoughtful details makes this house a truly unique offering on the market. The quality of living and the feel-good atmosphere are unparalleled, combined with one of the most beautiful views in Wettenberg.

Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

Details of amenities

- **Kaminofen**
- **große Einbauküche mit Elektrogeräten von ZUG**
- **hochwertige Einbauschränke Galerie**
- **voll ausgestattetes Ankleidezimmer**
- **hochwertige Bäder**
- **Solarthermie vorbereitet**
- **Holzpelletheizung**
- **Fußbodenheizung**
- **Sommerküche**
- **Teehaus**
- **Spielgeräte**
- **Pool mit doppelter Osmose- und Gegenstromanlage**
- **Doppelgarage**
- **elektrische Tore**
- **gesichertes Grundstück**
- **diverse Außenbereiche**
- **großzügige Schlafzimmer**
- **Weinkeller**
- **Apartment mit Bad 2019**
- **Untergeschoss mit optimalem Küchenanschluss**
- **Fengh Shui Aspekte**

Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

All about the location

Krofdorf-Gleiberg hat ca. 5.000 Einwohner und gehört zur Gemeinde Wettenberg im Landkreis Gießen. Gut sichtbar die Burg Gleiberg, von der man einen Blick bis zum Westerwald im Westen, über das hessische Hinterland im Norden, den Vogelsberg im Osten und in die Wetterau im Süden hat. Ein Wahrzeichen des Landkreises. Krofdorf-Gleiberg feiert dieses Jahr 1250 Jahre. Ein großes Jubiläum.

In Krofdorf gibt es eine Einkaufsstraße mit Geschäften, die den täglichen Bedarf abdecken. Im Ort selbst gibt es eine Grundschule sowie Kindergärten.

Zur Erholung gibt es schöne Wanderwege bis zu den umliegenden Burgen und auch das schöne Freibad fehlt nicht.

Die direkte Anbindung an den Gießener Ring macht Krofdorf-Gleiberg zu einem attraktiven Wohngebiet. Krofdorf liegt im Stadtbusbereich von Gießen.

Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 106.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25148017 - 35435 Wettenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com