

Wettenberg

In good spirits - charming detached house in a pleasant neighborhood

Property ID: 25148041



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 941 m²

Property ID: 25148041 - 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: 25148041 - 35435 Wettenberg

At a glance

Property ID	25148041	Purchase Price	580.000 EUR
Living Space	ca. 173 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	8	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Year of construction	1979		
Type of parking	2 x Garage		

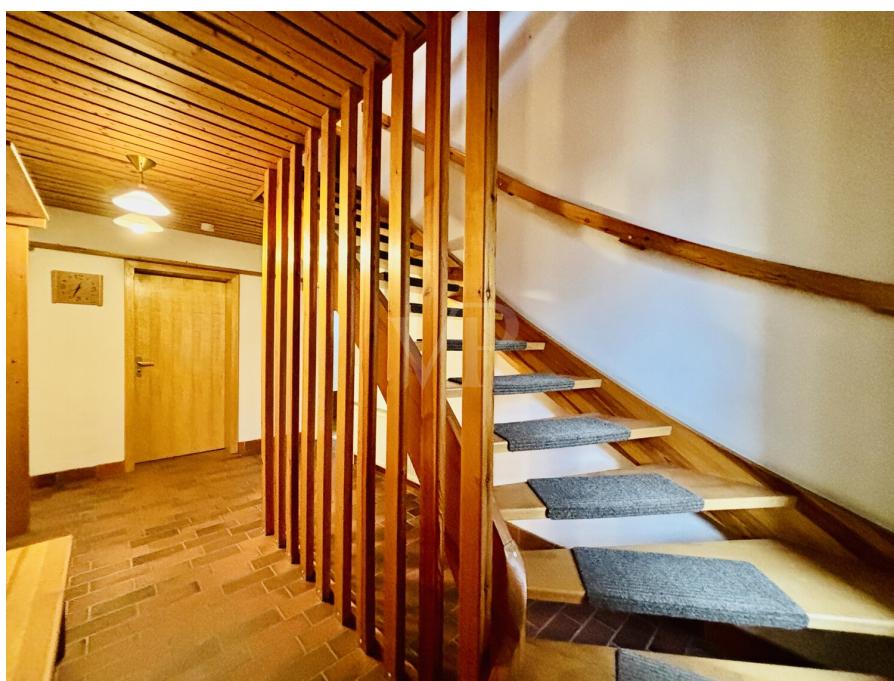
Property ID: 25148041 - 35435 Wettenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	190.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.11.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25148041 - 35435 Wettenberg

The property



Property ID: 25148041 - 35435 Wettenberg

The property



Property ID: 25148041 - 35435 Wettenberg

The property



Property ID: 25148041 - 35435 Wettenberg

The property



Property ID: 25148041 - 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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

Property ID: 25148041 - 35435 Wettenberg

A first impression

A very pleasant residential area with only a few houses is situated on a beautifully located street. Here, the owners built their dream home in 1979. On a lovely corner plot, they constructed a solid house with three floors. The entrance on the ground floor leads into a hallway with a cloakroom. From here, the floor is divided into living and utility spaces. Two rooms and a bathroom comprise the living area, while a storage room, the boiler room, and the garage provide the utility space. The heart of the house is the ground floor with its large living and dining area. In 1996, the owners expanded the living space with a heated conservatory of approximately 30 square meters. Extensive use of wood throughout the house lends it a cozy ambiance. The top floor features a study with a large balcony, as well as a room and a shower room. A large room can be used for storage or converted into living space. The property is beautifully landscaped and extends uniformly around the house, creating a variety of garden areas. Adjoining the kitchen is a terrace, which is covered by the balcony above. The house has great potential, and after the renovations, it has become a little gem.

Property ID: 25148041 - 35435 Wettenberg

Details of amenities

- Parkett
- Holzfenster
- Anbau/Wintergarten 1996 beheizt
- Ölheizung Brenner 2018
- Öltanks 2019
- Kamin
- Außendämmung 1996
- Rolläden
- Gartenhaus
- kleiner Teich
- großer Balkon
- Doppelgarage im Haus

Property ID: 25148041 - 35435 Wettenberg

All about the location

Wettenberg in Hessen besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und der Nähe zu urbanen Zentren, was eine ideale Grundlage für ein ausgewogenes Familienleben schafft. Die Gemeinde profitiert von einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer naturnahen Umgebung, die Lebensqualität und Sicherheit in den Vordergrund stellt. Trotz der moderaten Bevölkerungsdichte bietet Wettenberg vielfältige Möglichkeiten zur beruflichen Entfaltung, insbesondere durch die Nähe zum Universitätsstandort Gießen, und überzeugt mit einem angenehmen Wohnumfeld, das Raum für Gemeinschaft und Entfaltung lässt.

Die Lage in Wettenberg Wißmar eröffnet Familien ein besonders ansprechendes Wohngefühl, geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und einer Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für spielerisches Lernen und gemeinsames Erleben. Die ruhige Atmosphäre und die naturnahe Lage schaffen eine wertvolle Balance zwischen Aktivität und Erholung, die das Familienleben bereichert und zukunftsorientiert gestaltet.

Für Familien besonders wichtig sind die exzellenten Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind: Kindertagesstätten wie das Familienzentrum Wiesenhaus sind in etwa 9 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Grundschule Wißmar, die in rund 11 Minuten erreichbar ist. Weiterführende Schulen, darunter die Gesamtschule Gleiberger Land, liegen ebenfalls in angenehmer Nähe und sind in circa 17 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken bestens gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung bietet Wettenberg eine Vielzahl an Spielplätzen, Parks und Sportmöglichkeiten, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind – vom Bürgerhaus Wißmar bis zum Strandbad Wißmarer See, das in etwa 24 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, sowie durch den Bahnhof Lollar gegeben, was eine flexible Mobilität für die ganze Familie ermöglicht.

Property ID: 25148041 - 35435 Wettenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25148041 - 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