

Wetzlar

Charakter Stark - schönes Architektenhaus mit altem Baumbestand

Property ID: 26148017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 980 m²

Property ID: 26148017 - 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: 26148017 - 35578 Wetzlar

At a glance

Property ID	26148017
Living Space	ca. 164 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	895.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 26148017 - 35578 Wetzlar

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.11.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	188.78 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 26148017 - 35578 Wetzlar

The property



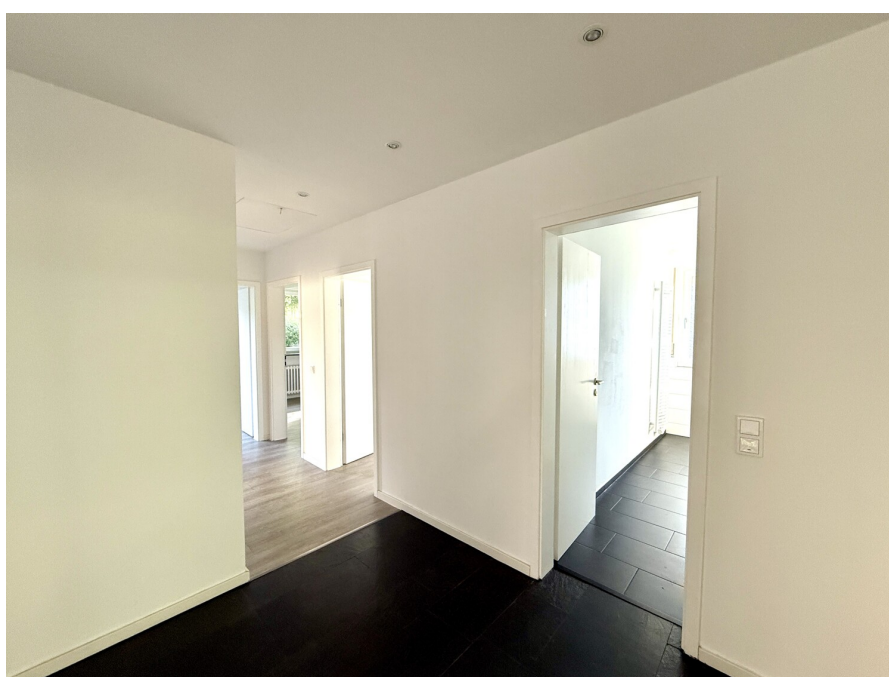
Property ID: 26148017 - 35578 Wetzlar

The property



Property ID: 26148017 - 35578 Wetzlar

The property



Property ID: 26148017 - 35578 Wetzlar

The property



Property ID: 26148017 - 35578 Wetzlar

The property



Property ID: 26148017 - 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: 26148017 - 35578 Wetzlar

A first impression

Charakterstark, stolz und schön steht das Haus in bester Lage und Nachbarschaft.

Dieses außergewöhnliche Klinker-Architektenhaus vereint zeitlose Architektur, zahlreiche Modernisierungen und eine der begehrtesten Wohnlagen Wetzlars. Auf rund 165 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Neben einer vollständig erneuerten Elektrik wurden unter anderem das Dach (2025) sowie die zentrale Ölheizung (2024) modernisiert. Eine installierte Photovoltaikanlage unterstützt die nachhaltige Energieversorgung.

Im Erdgeschoss befinden sich drei separate Zimmer, ein Tageslichtbad mit separatem WC, sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Fensterfront, die den Raum mit Tageslicht flutet und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse und in den Garten. Das angrenzende Kaminzimmer lädt besonders in der kalten Jahreszeit zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Im Untergeschoss gibt es ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad, ideal geeignet zur Nutzung als Hobbyraum, Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich.

Das 980 m² große Grundstück präsentiert sich ebenso gepflegt wie das Haus selbst. Der Garten mit altem Baumbestand schafft einen grünen Rückzugsort und bietet viel Platz zum Entspannen.

Die Lage ist perfekt, wenn man die Stadt liebt, aber auch die Ruhe schätzt. In einer ruhigen Sackgasse gelegen, genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen.

Property ID: 26148017 - 35578 Wetzlar

Details of amenities

- Kamin
- Fliesen und Parkett als Bodenbelag
- moderne Bäder
- Panoramafenster
- teilw. elektrische Rollläden
- große Terrasse
- Gartenhaus
- alter Baumbestand
- Carport
- Ölheizung von 2024
- Dach 2025
- Elektrik neu
- Photovoltaikanlage

Property ID: 26148017 - 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 Baudenkmälern 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: 26148017 - 35578 Wetzlar

Other information

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.

Property ID: 26148017 - 35578 Wetzlar

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