

Wettenberg

## Lugar para estar - Villa con espectaculares vistas panorámicas y puestas de sol impresionantes

Número de propiedad: 25148017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 256,11 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25148017                                       |
| Superficie habitable | ca. 256,11 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo de mansarda                              |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 2005                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.980.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Estructura de madera                                                      |
| Espacio utilizable             | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada    |

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Pellet                         | Demanda de energía final                            | 106.00 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 09.05.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Pellets                        | Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



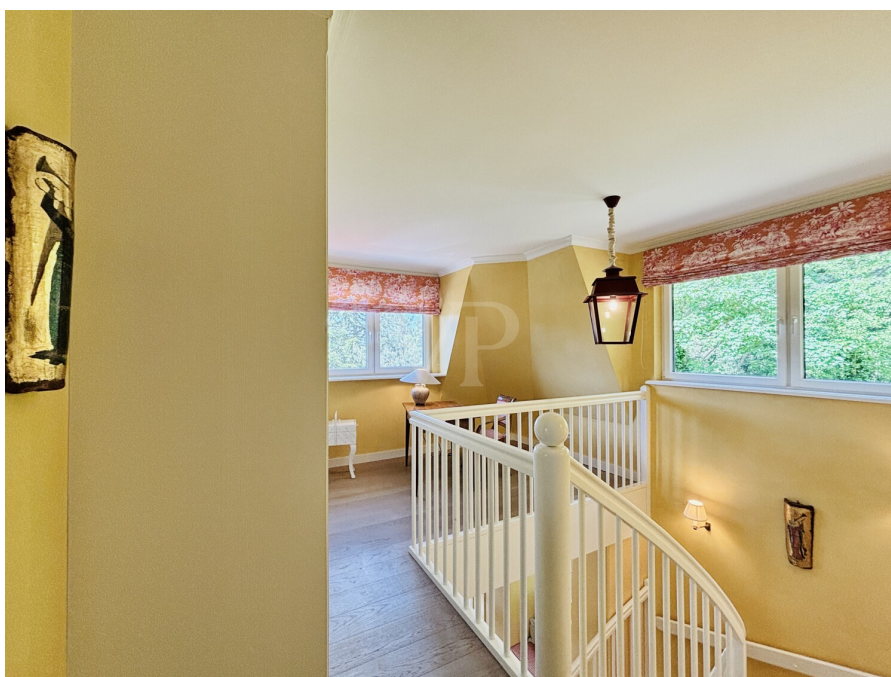
Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



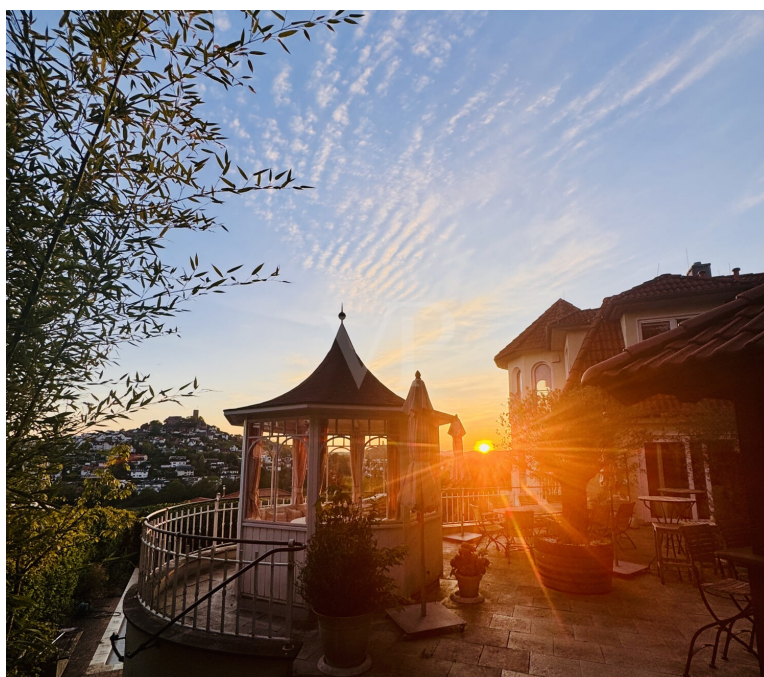
Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad

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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/giessen](http://www.von-poll.com/giessen)

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Una primera impresión

Aquí, en este lugar, cada día se recompensa con una espectacular puesta de sol. La ubicación de la villa es excepcional. Enclavada entre el bosque y el jardín, su posición elevada ofrece vistas panorámicas del valle de Giessen y, hacia el oeste, los castillos. El cambio de estación siempre presenta un paisaje cautivador, ya sean las cálidas noches de verano con puestas de sol o los tejados nevados bajo el castillo, que evocan constantemente una sensación de paz y tranquilidad. Con aproximadamente 313 m<sup>2</sup> de espacio habitable, la casa se distribuye en tres plantas y ofrece ocho amplias habitaciones. En 2019, se añadió un apartamento adicional en el sótano para invitados o una au pair. La casa con estructura de madera del valle del Isar, construida en 2005, impresiona por su calidad y sostenibilidad. La amplia cocina abierta está equipada con electrodomésticos Zug de alta gama y se integra a la perfección con el comedor, ofreciendo fácil acceso a la espaciosa terraza de verano. Una característica especial: desde la ventana de la cocina, se puede ver a los niños jugar detrás de la casa. La espaciosa sala de estar con chimenea y acogedores rincones ofrece numerosas oportunidades para relajarse al final del día. Su excepcional arquitectura, con un ventanal que abarca todas las plantas, crea espacios especiales con vistas espectaculares. La paleta de colores de las habitaciones se desarrolló en colaboración con un reconocido diseñador de interiores. En el jardín, la piscina, con su sistema de ósmosis inversa y flujo a contracorriente, ofrece un agradable refrigerio durante los meses de verano. Esta zona se complementa con una cocina de verano y varios espacios al aire libre. Hay una variedad de juegos infantiles disponibles, mientras que la casa de té ofrece paz y tranquilidad. Una bodega completa la oferta, ofreciendo las condiciones ideales de almacenamiento para los amantes de los vinos finos. La propiedad segura está equipada con portones eléctricos e incluye un garaje doble. La combinación de comodidades modernas y detalles cuidados hacen de esta casa una opción verdaderamente única en el mercado. La calidad de vida y el ambiente de bienestar son incomparables, combinados con una de las vistas más hermosas de Wettenberg.

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)