

Wettenberg

## De buen humor - encantadora casa unifamiliar en un barrio agradable

Número de propiedad: 25148041



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

PRECIO DE COMPRA: 580.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 941 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25148041 - 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: 25148041 - 35435 Wettenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25148041
Superficie habitable	ca. 173 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	580.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 25148041 - 35435 Wettenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	30.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	190.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25148041 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148041 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148041 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148041 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148041 - 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: 25148041 - 35435 Wettenberg

## Una primera impresión

Una zona residencial muy agradable con pocas casas se encuentra en una calle privilegiada. Aquí, los propietarios construyeron la casa de sus sueños en 1979. En una preciosa parcela esquinera, construyeron una sólida casa de tres plantas. La entrada en la planta baja da paso a un recibidor con aseo. Desde aquí, la planta se divide en sala de estar y zona de servicio. Dos habitaciones y un baño conforman la zona de estar, mientras que un trastero, la sala de calderas y el garaje se encargan del lavadero. El corazón de la casa se encuentra en la planta baja, con su amplio salón-comedor. En 1996, los propietarios ampliaron la superficie habitable con un invernadero climatizado de aproximadamente 30 metros cuadrados. El uso extensivo de madera en toda la casa le confiere un ambiente acogedor. La planta superior cuenta con un estudio con un amplio balcón, así como una habitación y un baño con ducha. Una amplia habitación puede utilizarse como trastero o como sala de estar. La propiedad cuenta con un hermoso jardín y se extiende uniformemente alrededor de la casa, creando diversas zonas ajardinadas. Junto a la cocina hay una terraza, cubierta por el balcón superior. La casa tiene un gran potencial y, tras las reformas, se ha convertido en una pequeña joya.

Número de propiedad: 25148041 - 35435 Wettenberg

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25148041 - 35435 Wettenberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25148041 - 35435 Wettenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25148041 - 35435 Wettenberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)