

Wettenberg

Un lieu incontournable - Villa offrant des vues panoramiques spectaculaires et des couchers de soleil à couper le souffle

CODE DU BIEN: 25148017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256,11 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m²

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25148017	Prix d'achat	1.980.000 EUR
Surface habitable	ca. 256,11 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	Charpente en bois
Année de construction	2005	Surface de plancher	ca. 50 m ²
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	106.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.05.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Une première impression

Ici, en ce lieu, chaque jour est récompensé par un coucher de soleil spectaculaire. L'emplacement de la villa est exceptionnel. Nichée entre la forêt et le jardin, sa position dominante offre une vue imprenable sur la vallée de Giessen et, à l'ouest, sur les châteaux. Le changement des saisons offre un spectacle toujours captivant, qu'il s'agisse des douces nuits d'été et de leurs couchers de soleil ou des toits enneigés au pied du château, instaurant une atmosphère de paix et de sérénité. Avec environ 313 m² de surface habitable, la maison s'étend sur trois étages et propose huit pièces spacieuses. En 2019, un appartement indépendant a été aménagé au sous-sol pour accueillir des invités ou une jeune fille au pair. Cette maison à ossature bois de la vallée de l'Isar, construite en 2005, impressionne par sa qualité et son caractère durable. La grande cuisine ouverte est équipée d'appareils haut de gamme Zug et communique harmonieusement avec la salle à manger, offrant un accès direct à la vaste terrasse d'été. Un atout particulier : depuis la fenêtre de la cuisine, on peut observer les enfants jouer derrière la maison. Le vaste séjour, agrémenté d'une cheminée et de recoins intimes, offre de nombreuses occasions de se détendre en fin de journée. Son architecture exceptionnelle, avec sa baie vitrée traversant tous les étages, crée des espaces privilégiés offrant des vues spectaculaires. La palette de couleurs des pièces a été élaborée en collaboration avec un décorateur d'intérieur de renom. Dans le jardin, la piscine, équipée d'un système de double osmose et d'un système de nage à contre-courant, procure une fraîcheur bienvenue durant l'été. Cet espace est complété par une cuisine d'été et divers espaces extérieurs. Une aire de jeux est à la disposition des enfants, tandis que le pavillon de thé offre calme et tranquillité. Une cave à vin complète l'ensemble, offrant des conditions de conservation idéales pour les amateurs de grands crus. La propriété, sécurisée, est équipée d'un portail électrique et comprend un garage double. L'alliance du confort moderne et des détails soignés fait de cette maison un bien véritablement unique sur le marché. La

qualité de vie et l'atmosphère apaisante sont incomparables, le tout sublimé par l'une des plus belles vues de Wettenberg.

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com