

Wettenberg

De bonne humeur - charmante maison individuelle dans un quartier agréable

CODE DU BIEN: 25148041



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 941 m²

CODE DU BIEN: 25148041 - 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: 25148041 - 35435 Wettenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25148041
Surface habitable	ca. 173 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	580.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25148041 - 35435 Wettenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	190.50 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25148041 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148041 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148041 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148041 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148041 - 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

CODE DU BIEN: 25148041 - 35435 Wettenberg

Une première impression

Située dans une rue très prisée, cette charmante maison se trouve dans un quartier résidentiel paisible, composé de quelques maisons seulement. C'est ici que les propriétaires ont construit la maison de leurs rêves en 1979. Sur un joli terrain d'angle, ils ont bâti une solide maison de trois étages. L'entrée au rez-de-chaussée donne sur un hall avec vestiaire. De là, l'étage se divise en espaces de vie et espaces utilitaires. Deux pièces et une salle de bains composent l'espace de vie, tandis qu'un cellier, la chaufferie et le garage forment l'espace utilitaire. Le cœur de la maison est le rez-de-chaussée, avec son vaste séjour/salle à manger. En 1996, les propriétaires ont agrandi cet espace de vie avec une véranda chauffée d'environ 30 mètres carrés. L'utilisation abondante du bois dans toute la maison lui confère une ambiance chaleureuse. Le dernier étage comprend un bureau avec un grand balcon, ainsi qu'une chambre et une salle d'eau. Une grande pièce peut servir de rangement ou être transformée en espace de vie. La propriété est magnifiquement paysagée et s'étend harmonieusement autour de la maison, créant ainsi divers espaces verts. Attenante à la cuisine se trouve une terrasse, elle-même abritée par le balcon de l'étage supérieur. Cette maison avait un grand potentiel, et après les rénovations, elle est devenue un petit bijou.

CODE DU BIEN: 25148041 - 35435 Wettenberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25148041 - 35435 Wettenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25148041 - 35435 Wettenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

CODE DU BIEN: 25148041 - 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