Wetzlar

Frei Raum - hochwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Waldrandlage

??????? ????????: 23148027

???? ??????: 885.000 EUR • ?????????: ca. 191 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 360 m²

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

?? ??? ?????

??????? ????????	23148027
?????????	ca. 191 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	01.03.2025
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2018
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	885.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	?????????????????? ????????
??????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	LUFTWP
?????????? ????????????? ?????? ???	25.10.2028
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	7.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A+

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

?? ???????

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

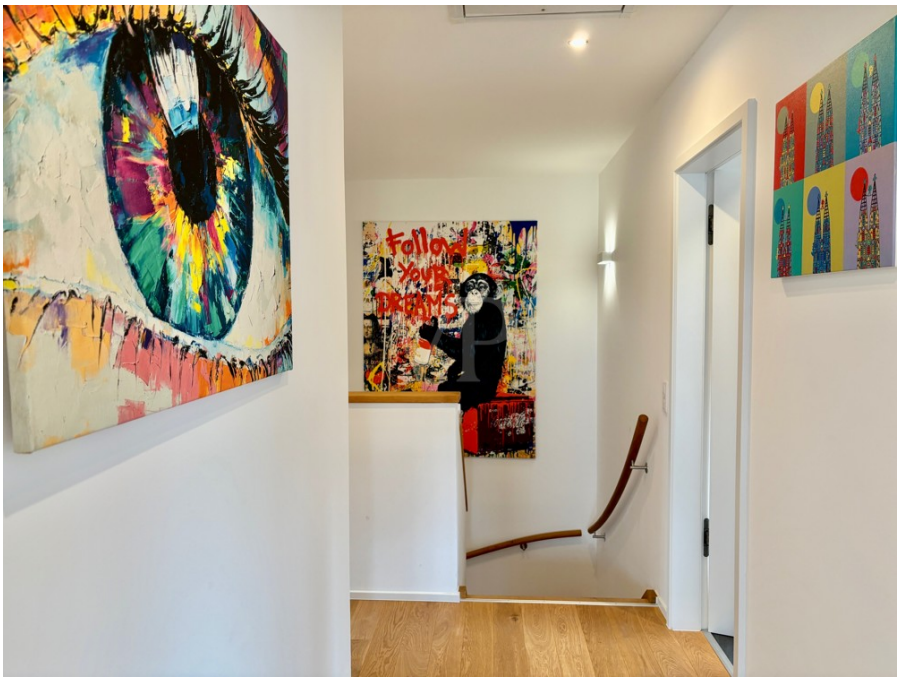
?? ???????

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

?? ???????

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

?? ???????



??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

?? ???????

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

?? ???????

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

?? ???????

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/giessen

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

??? ????? ????????

In einem ruhigen Wohngebiet mit schöner Aussicht entstand 2018 ein großes Doppelhaus mit moderner energetischer Ausstattung. Die beiden Häuser wurden versetzt zueinander gebaut um Privatsphäre zu schaffen und sind nach WEG geteilt. Die Eigentümer verwirklichten sich einen Traum vom Wohnen. Hierbei waren nicht nur energieeffiziente Kriterien wichtig, sondern auch die Aufteilung und Ausstattung. So entstand ein Haus auf drei Ebenen mit großen Fensterflächen in Waldrandlage. Das Erdgeschoss mit seinem schönen warmen Holzboden dient den Eigentümern als kommunikative Ebene: hier wird gekocht, gegessen und gewohnt, Gäste empfangen und die Sonne auf dem Balkon genossen. Von hier führt die schöne Holztreppe mit geschwungenen Handläufen, die Handschmeichlern gleichkommen, zum Obergeschoss. Diese Ebene ist ganz privat mit zwei Schlafzimmern und einem Arbeitszimmer. Auch hier waren große Fensterflächen wichtig, die einen Blick über Wetzlar gestatten. Last but not least befinden sich weitere sehr private Räume im Untergeschoss: Fitnessraum mit besonderer Statik, Sauna mit Wellnessbereich, der zur Terrasse und Garten führt. Das Wohngebiet entstand 2018 und ist fast vollständig bebaut. Hier entstand eine gepflegte Nachbarschaft in moderner Architektursprache. Kurze Wege führen nicht nur in die Natur, sondern auch zu Sporteinrichtungen und Schulen. Und dennoch wohnt es sich ausgesprochen ruhig mit viel Freiraum.

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

????????????? ??? ???????

- Kfw Effizienshaus 40 Plus
- Energieklasse A+
- Holzständerbauweise
- Keller massiv gemauert
- Thermodach
- Tondachziegel
- Passivhausfenster 3-fach verglast
- Außenrollos
- Buche Massivholztreppe
- geschwungene Holzgeländer
- Eichenparkett
- großformatike Fliesen
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
- Einspeisevertrag Enwag
- massiv gebauter Keller
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Zirkulation der Raumluft
- elektrisches Garagentor
- hochwertige Einbauküche
- moderne Bäder
- Sauna und Wellnessbereich
- Fitnessbereich mit besonderer Statik
- Garage mit elektrischem Tor
- Pkw-Stellplatz vor dem Haus
- nach WEG geteilt

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

??? ??? ??? ??????????

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 Einkaufscenter 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.

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2028. Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ????????: 23148027 - 35578 Wetzlar

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11 Gießen
E-Mail: giessen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com