

Wettenberg

# Légy a legjobb hely - Villa látványos panorámával és lélegzetelállító naplementékkel

VP azonosító: 25148017



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

**VÉTELÁR: 1.980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 256,11 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.500 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Áttekintés

|                          |  |                             |   |
|--------------------------|--|-----------------------------|---|
| VP azonosító             | 25148017                                   | Vételár                     | 1.980.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 256,11 m <sup>2</sup>                  | Ház                         | Családi ház   |
| Teto formája             | Tetotéri lakás                             | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Szobák                   | 8  |                             |   |
| Hálósobák                | 5  |                             |   |
| Fürdoszobák              | 3  |                             |   |
| Építés éve               | 2005                                       | Modernizálás /<br>felújítás | 2019  |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs | Az ingatlan<br>állapota     | Karbantartott   |
|                          |  | Kivitelezési<br>módszer     | Fakeret   |
|                          |  | Hasznos terület             | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
|                          |  | Felszereltség               | Terasz, Vendég<br>WC, Úszómedence,<br>Szauna, Kandalló,<br>Beépített konyha           |

**VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## Áttekintés: Energia adatok

|   |                          |  |                             |
|---|--------------------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                             | Padlófűtés               | Energiatanúsítvány                                       | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                               | Pellet                   | Teljes energiaigény                                      | 106.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 09.05.2035               | Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Energiaforrás                               | Vegyes tüzelésű (pellet) | Építési év az energiatahatékonyági tanúsítvány szerint   | 2005                        |

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## Az első benyomás

Itt, ezen a helyen minden napot látványos naplemente jutalmaz. A villa elhelyezkedése ritkaság. Az erdő és a kert között megbúvó, magaslati fekvése lenyugozó kilátást nyújt a Giessen-völgyre és nyugatra a várakra. Az évszakok változása mindig magával ragadó látványt nyújt, legyen szó akár a naplementés kellemes nyári éjszakákról, akár a vár alatti hófödte tetokről, következetesen a béke és a nyugalom érzését keltve. A körülbelül 313 m<sup>2</sup>-es lakóterületű ház három emeleten terül el, és nyolc tágas szobát kínál. 2019-ben egy további apartmant építettek az alagsorban vendégek vagy a párok számára. Az Isar-völgyben épült, 2005-ben épült favázas ház minőségével és fenntarthatóságával lenyugozó. A nyitott tere, nagy konyha csúcskategóriás Zug gépekkel van felszerelve, és zökkenőmentesen kapcsolódik az étkezőhöz, így könnyű hozzáférést biztosít a tágas nyári teraszhoz. Különlegesség: a konyhaablakon keresztül figyelheti a ház mögött játszó gyerekeket. A tágas nappali kandallóval és hangulatos zugokkal számos lehetőséget kínál a nap végén a kikapcsolódásra. A kivételes építészeti, az összes emeletet behálózó kiugró ablakokkal, különleges tereket teremt látványos kilátással. A szobák színvilágát egy neves belsőépítész közreműködésével fejlesztették ki. A kertben a kettős özmózis rendszerrel és ellenárammal ellátott medence kellemes felfrissülést biztosít a nyári hónapokban. Ezt a területet egy nyári konyha és különféle kültéri terek egészítik ki. A gyermekek számára számos játékeszköz áll rendelkezésre, míg a teaház nyugalmat és csendet kínál. Egy borospince teszi teljessé a kínálatot, ideális tárolási feltételeket biztosítva a finom borok ínyencei számára. A biztonságos ingatlan elektromos kapukkal van felszerelve, és dupla garázs tartozik hozzá. A modern kényelem és az átgondolt részletek kombinációja teszi ezt a házat valóban egyedülálló ajánlattá a piacon. Az életminőség és a jó közérzet páratlan, Wettenberg egyik legszebb kilátásával párosulva.

**VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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