Wettenberg

# Jókedvuen - bájos családi ház kellemes környéken

***VP azonosító: 25148041***

**VÉTELÁR:** 580.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 173 $m^2$ • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 941 $m^2$

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**


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

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25148041 |
| Hasznos lakótér | ca. 173 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 8 |
| Hálószobák | 4 |
| Fürdoszobák | 3 |
| Építés éve | 1979 |
| Parkolási lehetoségek | 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 580.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély |

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 30.11.2035 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 190.50 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2018 |

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Az ingatlan

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

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Az elso benyomás

Egy gyönyöruen elhelyezkedo utcában található, néhány házból álló, kellemes lakóövezet. A tulajdonosok 1979-ben itt építették meg álmaik otthonát. Egy szép saroktelken egy háromszintes, masszív házat építettek. A földszinti bejárat egy eloszobába vezet, ahol egy gardrób is található. Innen a szint nappalira és háztartási helyiségekre oszlik. Két szoba és egy fürdoszoba alkotja a nappalit, míg egy tároló, a kazánház és a garázs alkotja a háztartási helyiséget. A ház szíve a földszint, a tágas nappalival és étkezovel. 1996-ban a tulajdonosok egy körülbelül 30 négyzetméteres, futött télikerttel bovítették a lakóteret. A házban a fa széleskörü használata otthonos hangulatot kölcsönöz. A legfelso emeleten egy dolgozószoba található nagy erkéllyel, valamint egy szoba és egy zuhanyzós fürdoszoba. Egy nagy szoba tárolásra vagy lakótérré alakítható. Az ingatlan gyönyöruen parkosított, és egyenletesen körbeöleli a házat, változatos kertrészeket hozva létre. A konyhához terasz csatlakozik, amelyet a felette lévo erkély fed. A háznak hatalmas lehetoségei vannak, a felújítás után igazi gyöngyszemmé vált.

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25148041 - 35435 Wettenberg**

# További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 25148041 - 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com