

Wettenberg

Di buon umore - graziosa casa indipendente in un piacevole quartiere

Codice oggetto: 25148041



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 941 m²

Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25148041
Superficie netta	ca. 173 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	580.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	190.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

La proprietà

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

Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

Una prima impressione

Una zona residenziale molto piacevole, con poche case, si trova in una strada in splendida posizione. Qui, i proprietari hanno costruito la casa dei loro sogni nel 1979. Su un grazioso terreno angolare, hanno costruito una solida casa a tre piani. L'ingresso al piano terra conduce a un corridoio con guardaroba. Da qui, il piano è suddiviso in zona giorno e zona lavanderia. Due camere e un bagno costituiscono la zona giorno, mentre un ripostiglio, il locale caldaia e il garage costituiscono la zona lavanderia. Il cuore della casa è il piano terra, con la sua ampia zona giorno e pranzo. Nel 1996, i proprietari hanno ampliato la zona giorno con una veranda riscaldata di circa 30 metri quadrati. L'ampio utilizzo del legno in tutta la casa conferisce un'atmosfera accogliente. L'ultimo piano ospita uno studio con un ampio balcone, una camera e un bagno con doccia. Un'ampia stanza può essere utilizzata come ripostiglio o trasformata in zona giorno. La proprietà è splendidamente paesaggistica e si estende uniformemente intorno alla casa, creando una varietà di aree verdi. Adiacente alla cucina si trova una terrazza, coperta dal balcone sovrastante. La casa ha un grande potenziale e, dopo la ristrutturazione, è diventata un piccolo gioiello.

Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25148041 - 35435 Wettenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com