Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg

# Hide Away - außergewöhnliches Einfamilienhaus in exzellenter Lage

***Número da propriedade: 24148003***

**PREÇO DE COMPRA:** 1.540.000 EUR • **ÁREA:** ca. 290 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 3.258 m²

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24148003 |
| Área | ca. 290 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Quartos | 6 |
| Quartos | 3 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1966 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 1.540.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2016 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 0 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | OEL |
| Certificado Energético válido até | 02.04.2034 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 202.35 kWh/m²a |
| Classificação energética | G |

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# O imóvel

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

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# Uma primeira impressão

Inmitten wunderschöner Natur erfüllten sich die Eigentümer 1966 einen Traum vom Wohnen. Die Idee war ein Haus zum Wohlfühlen für die ganze Familie und gleichzeitig eine Exklusivität in Ausstattung und Lage. Schon die Zufahrt über einen schön gepflasterten Weg bis vor die Haustür wirkt imposant. Üppig grünt und blüht es, der Wald auf der einen und der parkähnliche Garten auf der anderen Seite intergriert sich die Architektur ganz in das Umfeld. Ausgestattet mit wertigen Materialien im Innen- und Außenbereich wirkt das Haus mondän und gleichzeitig gemütlich. Ebenerdig erschließen sich die Wohnküche, das Ess- und Wohnzimmer sowie ein privater Schlafbereich von der großen Empfangsdiele mit ihrem schönen Natursteinboden. Die Räume sind großzügig, verlieren aber nie den Charakter von einem Zuhause. So gibt es beispielsweise eine gemütliche Sitzecke in der Wohnküche für einen Kaffee oder ein kleines Frühstück. Von all diesen Räumen führen Türen auf die große Terrasse mit den schönen Bruchsteinfliesen. Der Blick von Küche, Essen und Wohnen richtet sich auf die Burg Gleiberg. Unverbaubar ist dies ein Highlight des Anwesens bei Tag und Nacht. Das Haus verfügt über drei Kamine, davon zwei im Innenbereich und einer außen. Das 1979 angebaute Kaminzimmer erinnert an den Hüttenzauber in den bekannten Skigebieten, im Innen- und im Außenbereich. Mit einem eigenen Zugang, Flur und Bad ist dieser Bereich autonom. Außer dem Schlafbereich im Erdgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer im Untergeschoss mit Zugang direkt zum Garten. Auf dieser Ebene liegt auch der Wellnessbereich mit Pool, Sauna und Infrarot. Der Garten ist liebevoll angelegt und gepflegt. Die großen Büsche, die alten stolzen Bäume und die zarten Blumen dazwischen sind ein wahrer Rückzugsort für die Seele. Das Anwesen bietet absolute Privatsphäre in einer der beliebtesten Lagen um Gießen.

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- downlights
- Einbauschränke / Ankleide
- Natursteinfliesen
- hochwertig ausgestattete Bäder
- große Fensterflächen
- Rolläden
- 2 Innenkamine und 1 Außenkamin
- Öl-Brennwertkessel Logano Plus GB225 Buderus
- Dachboden als Stauraum und gedämmt
- Doppelgarage
- elektrisches Zufahrtstor
- Schwimmbad indoor
- Infrarotkabine 2021
- Sauna
- Hauswirtschaftsraum
- teilweise Fußbodenheizung
- Terrasse mit Bruchstein
- parkähnlicher Garten
- Waldrandlage
- Grundstück komplett eingezäunt

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.35 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

**Número da propriedade: 24148003 - 35435 Wettenberg / Krofdorf-Gleiberg**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sabine Anderson Solms

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com