

Wettenberg

## Place to be - Villa mit spektakulärem Weitblick und traumhaften Sonnenuntergängen

Número da propriedade: 25148017



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

PREÇO DE COMPRA: 1.980.000 EUR • ÁREA: ca. 256,11 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg**

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

Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25148017                                             |
| Área                   | ca. 256,11 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de mansarda                                  |
| Quartos                | 8                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 2005                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.980.000 EUR                                                             |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2019                                                                      |
| Tipo de construção          | Madeira                                                                   |
| Área útil                   | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Pellet                        | Procura final de energia                                 | 106.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 09.05.2035                    | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Pellet-Fuelled                | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2005                     |

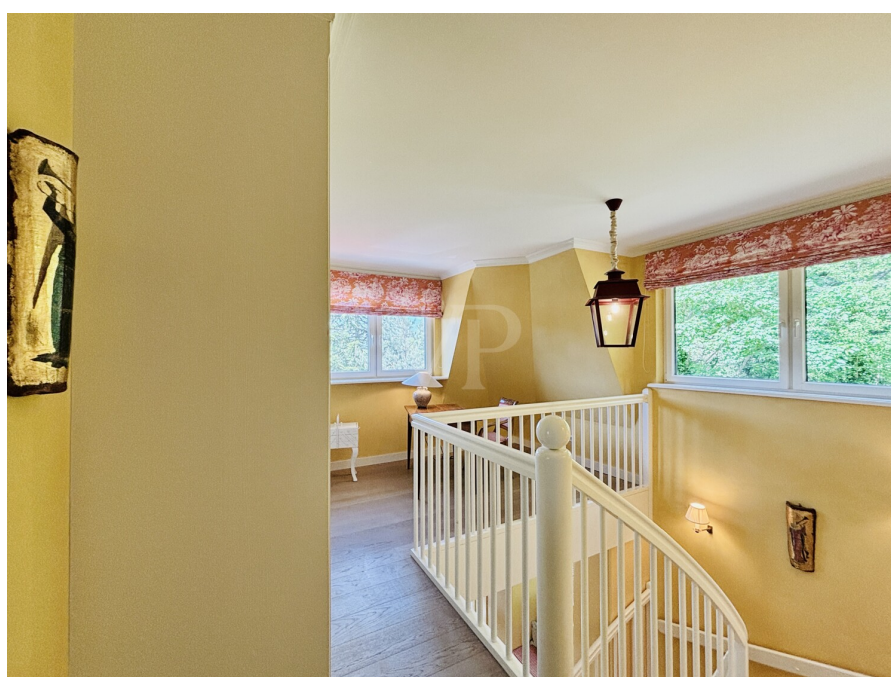
Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg

## O imóvel



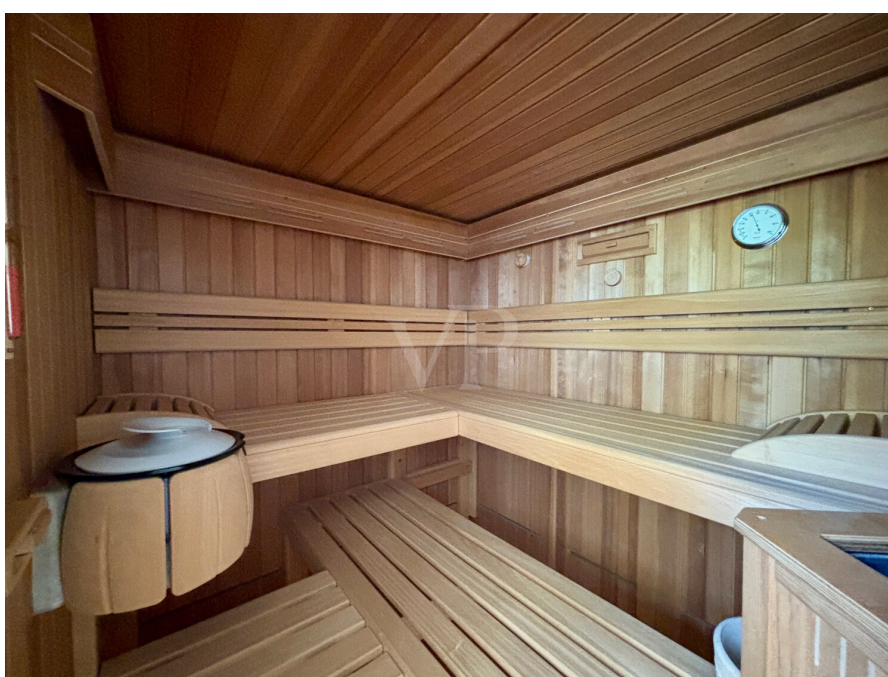
Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg

## O imóvel



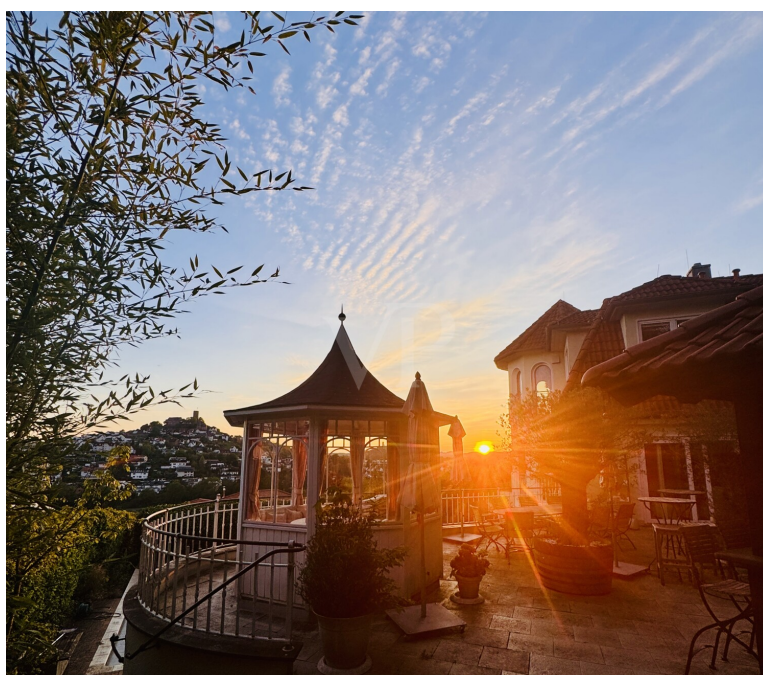
Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

**Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## Uma primeira impressão

Hier, an diesem Ort, wird jeder Tag mit einem spektakulären Sonnenuntergang belohnt. Die Lage der Villa ist ein seltenes Gut. Im Rücken der Wald und zum Garten, in erhöhter Position, die weite Sicht über das Gießener Tal und nach Westen zu den Burgen. Die Jahreszeiten geben immer ein stimmungsvolles Bild, ob laue Sommernächte mit Sonnenuntergang oder schneebedeckte Dächer unterhalb der Burg, und erweckt stets ein Gefühl von Geborgenheit.

Mit einer Wohnfläche von ca. 313 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über drei Etagen und bietet Platz für acht geräumige Zimmer. In 2019 wurde ein Apartment im Untergeschoss zusätzlich ausgebaut für Besuch oder ein Au Pair. Die Bauweise des Isartaler Holzhauses aus dem Jahr 2005 überzeugt durch Qualität und Nachhaltigkeit.

Die offene, große Wohnküche ist mit erstklassigen Geräten von Zug ausgestattet und geht fließend über in das Esszimmer, bietet zugleich auch den kurzen Weg zur großen Sommerterrasse. Ein Highlight: vom Küchenfenster können die spielenden Kinder hinter dem Haus gesehen werden.

Der große Wohnbereich mit Kamin und Kuschecken bieten viele Möglichkeiten, den Tag ausklingen zu lassen.

Die außergewöhnliche Architektur mit einem Erker über alle Etagen schafft besondere Plätze mit spektakulärer Aussicht. Die Farbgebung der Räume wurde mit einer bekannten Innenarchitektin erarbeitet.

Im Garten bietet der Pool mit doppelter Osmose- und Gegenstromanlage eine willkommene Abkühlung in den Sommermonaten. Ergänzt wird dieser Bereich von einer Sommerküche und verschiedenen Außenbereichen. Für Kinder stehen diverse Spielgeräte zur Verfügung, während das Teehaus Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Ein Weinkeller rundet das Angebot ab und bietet Liebhabern edler Tropfen optimale Lagerbedingungen.

Das gesicherte Grundstück ist mit elektrischen Toren ausgestattet und verfügt über eine Doppelgarage.

Die Kombination aus modernem Komfort und durchdachten Details macht dieses Haus zu einem einmaligen Angebot auf dem Markt.

Die Wohnqualität und das Wohlfühlambiente sind einzigartig. In Kombination mit einem der schönsten Ausblicke Wettensbergs.

**Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## **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: 25148017 - 35435 Wettenberg**

## Pessoa de contacto

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

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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