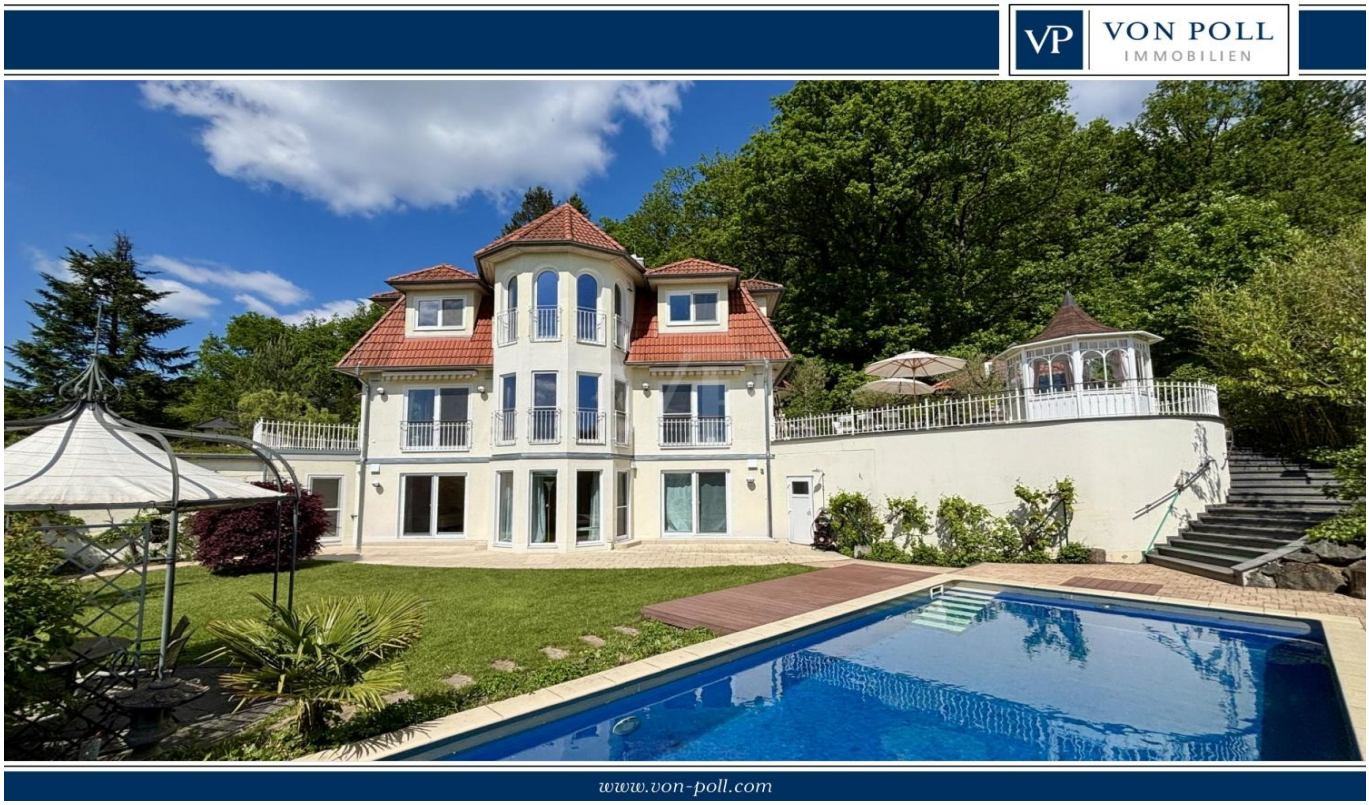
Wettenberg

Place Of Spirit - exquisites Wohnhaus mit vielseitigen Extras in Premiumlage

CODICE OGGETTO: 25148017



PREZZO D'ACQUISTO: 2.100.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 256,11 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.500 m^2

CODICE OGGETTO: 25148017 - 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: 25148017 - 35435 Wettenberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25148017
Superficie netta	ca. 256,11 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.100.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 50 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25148017 - 35435 Wettenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pellet
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.05.2035
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	106.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

CODICE OGGETTO: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25148017 - 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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

CODICE OGGETTO: 25148017 - 35435 Wettenberg

Una prima impressione

Diese besondere Residenz befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1500 m² in direkter Waldrandlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 313 m² erstreckt sich das Haus über drei Etagen und bietet Platz für acht geräumige Zimmer. Die Bauweise des Isartaler Holzhauses aus dem Jahr 2005 überzeugt durch Qualität und Nachhaltigkeit.
Die Immobilie verfügt über fünf gut proportionierte Schlafzimmer und drei hochwertig ausgestattete Bäder, was ausreichend privaten Raum für eine Familie bietet. Die Fußbodenheizung und eine effiziente Holzpelletheizung schaffen zusammen ein behagliches Wohnklima und unterstützen nachhaltige Energienutzung. Besonders hervorzuheben ist der Kaminofen aus dem Jahr 2013, der zusätzlich Wärme und eine besondere Atmosphäre spendet.
Die offene, große Einbauküche ist mit erstklassigen Geräten von Zug ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen. Im angrenzenden Ess- und Wohnbereich gibt es viel Platz für die Familie. Die außergewöhnliche Architektur mit einem Erker über alle Etagen schaffft besondere Plätze mit spektakulärer Aussicht.
Für Gesellschaft und Entspannung im Freien bietet der Pool mit Osmose- und Gegenstromanlage eine willkommene Abkühlung in den Sommermonaten. Ergänzt wird dieser Bereich von einer Sommerküche und verschiedenen Außenbereichen, die zu geselligen Runden im Freien einladen. Für Kinder stehen diverse Spielgeräte zur Verfügung, während das Teehaus Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bietet.
Das gesicherte Grundstück ist mit elektrischen Toren ausgestattet und verfügt über eine Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Im Untergeschoss gibt es die Option, einen Küchenanschluss zu installieren, was die Nutzungsmöglichkeiten deutlich erweitert. Ein Weinkeller rundet das Angebot ab und bietet Liebhabern edler Tropfen optimale Lagerbedingungen.
Mit besonderem Augenmerk auf Feng Shui wurden bei der Gestaltung harmonische Aspekte einbezogen, um ein angenehmes und ausgewogenes Wohnumfeld zu schaffen. 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 der Gegend.

CODICE OGGETTO: 25148017 - 35435 Wettenberg

Dettagli dei servizi

- 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 optinalem Küchenanschluss
- Fengh Shui Aspekte
- Isartaler Holzhaus

CODICE OGGETTO: 25148017 - 35435 Wettenberg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25148017 - 35435 Wettenberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 106.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25148017 - 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