

Wetzlar / Hermannstein

# Wunder Kammer - charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Wohngegend

Objektnummer: 24148018



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

KAUFPREIS: 294.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 565 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24148018
Wohnfläche	ca. 119,3 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	294.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1986
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	528.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Ein erster Eindruck

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahre 1965 liegt im wunderschönen Stadtteil Hermannstein von Wetzlar und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 565 m<sup>2</sup> viel Gestaltungsfreiraum für die ganze Familie. Die Immobilie befindet sich teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Bausubstanz und eine vielseitige Raumaufteilung. Ideal geeignet für kleine Familien. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer, die genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen, mit einer angenehmen Raumhöhe, die ein luftiges und einladendes Wohnambiente schafft. Im Erdgeschoss befindet sich ein helles Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und direkt zur weitläufigen Terrasse führt. Die Wohnküche ist gemütlich und bietet genügend Platz für eine Essecke, die für gesellige Familienmahlzeiten genutzt werden kann. Ein weiterer Raum im Erdgeschoss kann vielseitig als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Das Hauptbadezimmer mit Duschwanne ist funktional ausgestattet und befindet sich ebenfalls im Erdgeschoß. Das Obergeschoss beherbergt die drei Schlafzimmer sowie ein weiteres kleines Badezimmer. Ein Schlaf-zimmer verfügt über direkten Zugang zum Balkon, von dem aus man den Blick auf den gepflegten Garten genießen kann. Der weitläufige Garten lässt jedes Gartenherz höherschlagen und bietet genügend Raum für Freizeitaktivitäten. Mit einem herrlichen Blick ins Grüne kann man viele Sonnen- und Abendstunden genießen. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen ein und ist der ideale Ort für sommerliche Grillabende oder entspannende Stunden im Freien. Der Keller ist trocken und bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobby- und Freizeitaktivitäten. Die Öl- Zentralheizungsanlage ist aus dem Jahr 1976. Der Brenner wurde im Jahr 1986 ausgetauscht. Ein Garagenstellplatz für ein Auto verhindert mühsames Eiskratzen im Winter und schafft weiteren Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. Dieses Einfamilienhaus bietet die Möglichkeit, sich ein neues Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität kann diese Immobilie in neuem Glanz erstrahlen und zu einem gemütlichen und komfortablen Wohnort für die ganze Familie werden.

Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Ausstattung und Details

- massiv gebautes Einfamilienhaus
- ca. 565 m<sup>2</sup> Grundstück
- Baujahr 1965
- Zimmer 6
- Schlafzimmer 3
- Badezimmer 2
- Balkon/Terrassen 2
- Heizung Öl 1976 / 1986
- Garage
- gepflegter Garten
- trockener Keller
- Fliesen
- Rollläden
- 2 fach verglaste Fenster

Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hermannstein, einem Stadtteil von Wetzlar in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Diese besticht durch ihre gute Infrastruktur und die Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung. Zukunft und Tradition – in der Stadt Wetzlar ist diese Begegnung gegenwärtig, in der Wirtschaft ebenso wie im Stadtbild und im kulturellen Leben: alteingesessene Industrieunternehmen, die mit ihren Produkten wie z. B. Buderus oder Leica als erste Kleinbildkamera der Welt, Ferngläser und Mikroskope weltbekannt wurden, sowie neue Hightech-Unternehmen und Dienstleister, eine historisch gewachsene Stadt mit mittelalterlichen Baudenkmalern sowie moderne Einkaufszentren und Gewerbeparks wie Ikea, traditionelle Feste und zeitgenössische kulturelle Veranstaltungen. Die Altstadt von Wetzlar mit ihren schönen Häusern und Gassen bietet Spaß und Erholung beim Einkaufsbummel in den Läden mit ihrem vielfältigen Angebot und ihrer hervorragenden Lage an den idyllischen Ufern der Lahn, zwischen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und an mittelalterlichen Plätzen. Im weiteren Citybereich sind zwei Einkaufszentren und mehrere große Einzelhandelsbetriebe vorzufinden. Darüber hinaus bieten die Bereiche rund um die Lahn zahlreiche Freizeitaktivitäten und tolle Cafés und Restaurants in der wunderschönen Altstadt laden zum Entspannen ein. Goethe-Gedenkstätten von internationaler Bedeutung sind hier ebenso zu finden wie das Reichskammergerichtsmuseum oder eine beeindruckende Sammlung zur europäischen Wohnkultur aus Renaissance und Barock. Darüber hinaus gibt es herausragende Konzerte, Theateraufführungen, Kunstausstellungen sowie nationale und internationale Kleinkunst. Verkehrsanbindung: mit dem Auto sehr gut zu erreichen über die Autobahn A 45 sowie über die Bundesstraßen B 49. Die Universitätsstadt Gießen liegt nur ca. 15 Autominuten entfernt, die Universitätsstadt Marburg ca. 30 Autominuten. Frankfurt / Main ist über die A45 und A5 sehr gut angeschlossen. Sehr guter Anschluss an das Schienennetz des RMV in die Richtungen Limburg, Dillenburg und Gießen.

Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 528.37 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24148018 - 35586 Wetzlar / Hermannstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11 Gießen  
E-Mail: [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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