

Wetzlar

# Frei Raum - hochwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Waldrandlage

Número de propiedad: 23148027



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

PRECIO DE COMPRA: 885.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 191 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## De un vistazo

Número de propiedad	23148027
Superficie habitable	ca. 191 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Ocupación a partir de	01.03.2025
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2018
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	885.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Componentes prefabricados
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.10.2028	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## La propiedad



Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## La propiedad



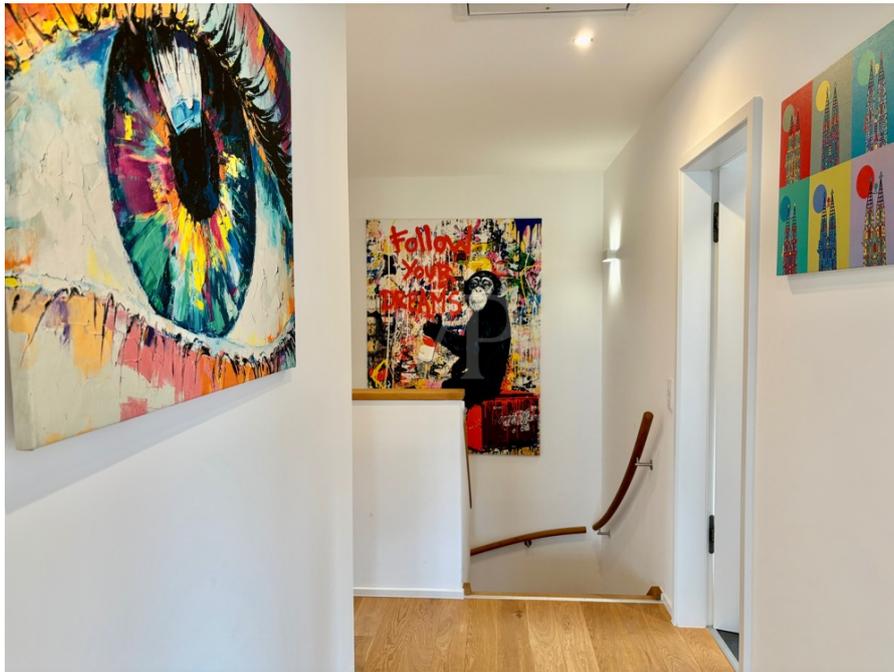
Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## La propiedad



Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## La propiedad



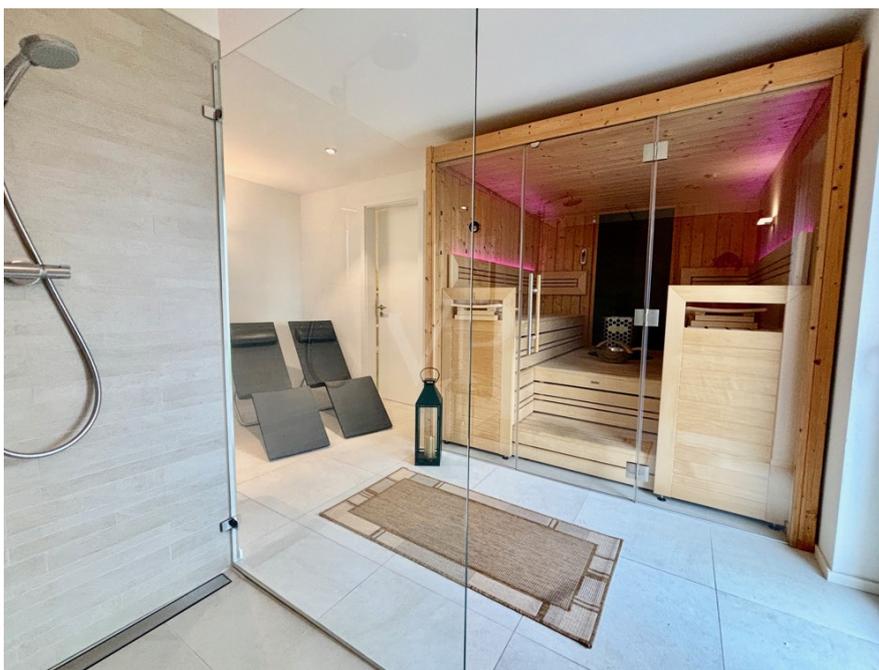
Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## La propiedad



Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## La propiedad



Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Una primera impresión

In einem ruhigen Wohngebiet mit schöner Aussicht entstand 2018 ein großes Doppelhaus mit moderner energetischer Ausstattung. Die beiden Häuser wurden versetzt zueinander gebaut um Privatsphäre zu schaffen und sind nach WEG geteilt. Die Eigentümer verwirklichten sich einen Traum vom Wohnen. Hierbei waren nicht nur energieeffiziente Kriterien wichtig, sondern auch die Aufteilung und Ausstattung. So entstand ein Haus auf drei Ebenen mit großen Fensterflächen in Waldrandlage. Das Erdgeschoss mit seinem schönen warmen Holzboden dient den Eigentümern als kommunikative Ebene: hier wird gekocht, gegessen und gewohnt, Gäste empfangen und die Sonne auf dem Balkon genossen. Von hier führt die schöne Holzterrasse mit geschwungenen Handläufen, die Handschmeichlern gleichkommen, zum Obergeschoss. Diese Ebene ist ganz privat mit zwei Schlafzimmern und einem Arbeitszimmer. Auch hier waren große Fensterflächen wichtig, die einen Blick über Wetzlar gestatten. Last but not least befinden sich weitere sehr private Räume im Untergeschoss: Fitnessraum mit besonderer Statik, Sauna mit Wellnessbereich, der zur Terrasse und Garten führt. Das Wohngebiet entstand 2018 und ist fast vollständig bebaut. Hier entstand eine gepflegte Nachbarschaft in moderner Architektursprache. Kurze Wege führen nicht nur in die Natur, sondern auch zu Sporteinrichtungen und Schulen. Und dennoch wohnt es sich ausgesprochen ruhig mit viel Freiraum.

Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Detalles de los servicios

- Kfw Effizienzhaus 40 Plus
- Energieklasse A+
- Holzständerbauweise
- Keller massiv gemauert
- Thermodach
- Tondachziegel
- Passivhausfenster 3-fach verglast
- Außenrollos
- Buche Massivholztreppe
- geschwungene Holzgeländer
- Eichenparkett
- großformatige Fliesen
- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
- Einspeisevertrag Enwag
- massiv gebauter Keller
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Zirkulation der Raumluft
- elektrisches Garagentor
- hochwertige Einbauküche
- moderne Bäder
- Sauna und Wellnessbereich
- Fitnessbereich mit besonderer Statik
- Garage mit elektrischem Tor
- Pkw-Stellplatz vor dem Haus
- nach WEG geteilt

**Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die  
Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)