

Wetzlar

Zwei Klang - modernes Doppelhaus mit Außenpool und Wellnessbereich

Número da propriedade: 24148008



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.800.000 EUR • ÁREA: ca. 383,77 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 719 m²

Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

- 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: 24148008 - 35578 Wetzlar

Numa vista geral

Número da propriedade	24148008	Preço de compra	1.800.000 EUR
Área	ca. 383,77 m ²	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.03.2025	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	11	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Quartos	6	Área útil	ca. 0 m ²
Casas de banho	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2018		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	7.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	25.10.2028	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

O imóvel



Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

O imóvel



Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

O imóvel



Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

O imóvel



Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

O imóvel



Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

O imóvel



Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

O imóvel



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

Uma primeira impressão

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. Oder zwei weitere Zimmer zum Wohnen mit Garten und Außenpool. 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 da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

Detalhes do equipamento

- 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
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Zirkulation der Raumluft
- elektrisches Garagentor
- hochwertige Einbauküchen
- moderne Bäder
- Sauna und Wellnessbereich
- Außenpool
- Fitnessbereich mit besonderer Statik
- Garagen mit elektrischem Tor
- Wallbox
- Pkw-Stellplatz vor dem Haus
- nach WEG geteilt

Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2028.
Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die
Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: 24148008 - 35578 Wetzlar

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