

Wetzlar

# Cozy Home - gepflegtes Einfamilienhaus in angenehm ruhiger Wohnlage

Property ID: 25148033



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

PURCHASE PRICE: 378.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 765 m<sup>2</sup>

Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25148033                              |
| Living Space         | ca. 173 m²                            |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1978                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 378.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 13.08.2035        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 213.50 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2000                      |



Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## The property





Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## The property





Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## The property





Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## The property





Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## The property





Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## The property



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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## A first impression

Ein Platz zum Leben und Wohlfühlen. Dieser Klassiker aus dem Jahr 1978 befindet sich auf einem ca. 765 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mitten im Grünen und dennoch zentral gelegen – perfekt für Familien, Paare oder Freiberufler, die viel Raum und Flexibilität suchen. Die Wohnfläche von etwa 173 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen. Das Hauskonzept mit 1-2 möglichen Wohneinheiten bietet ein behagliches Zuhause und die Möglichkeit alles nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit insgesamt 6 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer und 2 Bäder sind individuelle Lösungen möglich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-Essbereich, der den Lebensmittelpunkt der Immobilie bildet und Zugang zum Terrassenbereich und Garten schafft. Der einladende Essbereich wurde mit einer offenen Holzterrasse in das lichtdurchflutete Untergeschoss verbunden. Die Küche ist praktisch geschnitten und erlaubt kurze Wege. Zwei moderne, mediterrane Bäder – eines davon angrenzend an das Elternschlafzimmer mit Ankleide, – sorgen für Komfort im Alltag. Gegenüberliegend befindet sich ein weiteres Schlafzimmer. Im vollständig gemauerten Untergeschoss befinden sich zusätzliche Wohn- oder Arbeitsbereiche, Technik- und Abstellräume. Der untere Wohnbereich mit Kamin, lädt zu entspannten Abenden ein. Ein weiteres Schlafzimmer, eine Küche, die als Sommerküche genutzt wird und ein Hauswirtschaftsraum mit WC und Waschbecken runden das Untergeschoss ab. Dieser Teil des Untergeschosses lässt sich mit wenig Aufwand zu einer Einliegerwohnung mit separatem Eingang umbauen. Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand lädt zu Sonnenstunden auf drei unterschiedlichen Terrassen ein, eine davon ist überdacht und mit einem Grill und Kamin ausgestattet – perfekt für gesellige Abende im Freien. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Hobby und Gartenutensilien. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Garage, die Ihnen ausreichend Stellplatz bietet. Der große Hof schafft zusätzlichen Parkraum oder Platz für Freizeitaktivitäten.



Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## Details of amenities

- Einbauküche
- Ankleide
- moderne mediterrane Bäder
- Kamin
- Kellergeschoss gemauert
- 3 Terrassen
- überdachte Terrasse mit Grill und Kamin
- Garage
- Stellplatz
- Gartenhütte
- Garten mit altem Baumbestand

Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## All about the location

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Naunheim, einem Stadtteil von Wetzlar, gelegen im Herzen des mittelhessischen Lahn-Dill-Kreises. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, eingebettet in eine grüne und naturnahe Umgebung. Naunheim liegt südlich des Stadtzentrums von Wetzlar und bietet durch den Bahnknotenpunkt Gießen-Limburg und der verkehrsgünstigen Lage mit Anschluss an die A45, A5 und B49, eine schnelle Verkehrsanbindung in das Umland und in die Rhein Main-Region. Das Zentrum von Wetzlar mit seiner wunderschönen, historischen Altstadt und ihren malerischen Gassen liegt ca. sechs km vom Objekt entfernt. Die perfekte Infrastruktur von Naunheim bietet eine umfangreiche ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule. Die Stadt Gießen mit Universität und Fachhochschule ist nur ca. 15 Kilometer entfernt und sehr gut erreichbar. Weitere vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in der Innenstadt von Wetzlar als auch im begehrten Einkaufszentrum „Forum“ vorhanden und lassen keine Wünsche offen. Das breit gefächerte Freizeitangebot, die attraktive Umgebung der Lahn mit ihren Rad- und Spazierwegen und den weitläufigen Waldgebieten machen die Hessentagsstadt 2012 besonders attraktiv. Ebenso rasch zu erreichen ist das Naherholungsgebiet „Dutenhofener Seen“ mit seinen wunderschön an der Lahn gelegenen Biotopen. Ganzjährig hochwertige Programme mit nationalen und internationalen Künstlern, sowie die Spiele der HSG Wetzlar in der Handball-Bundesliga werden in der bekannten Buderus-Arena präsentiert. Naunheim verbindet somit die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Lage mit der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten der Stadt Wetzlar.



Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 213.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25148033 - 35584 Wetzlar

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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