

Wetzlar

# Privat Haus - geschichtsträchtiges Einfamilienhaus auf großem Grundstück

*CODE DU BIEN: 25148031*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 234 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.363 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25148031                      |
| Surface habitable      | ca. 234 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en croupe                |
| Disponible à partir du | 01.03.2026                    |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1716                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 640.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                                  |

CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 276.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2023                      |

CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## La propriété





CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## Une première impression

Dieses einzigartige Einfamilienhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.363 m². Das Ursprungsbaujahr 1716 verleiht dem Haus einen besonderen Charakter, der sensibel bewahrt und ergänzt wurde. Nur ganz selten findet man ein Liebhaberhaus dieser Art. 1953 kam das vom Abbruch bedrohte Forsthaus in private Hände und es wurde in die Neuzeit geführt. Alles geschah mit Bedacht, vorsichtig, feinfühlig und nirgends wurde die Grundkonzeption des als "wohlgebautes Haus" nach Goethe angerührt. Das ehemals "Fürstlich-Nassauische Jagdhaus" ist eine der letzten ursprünglichen Goethestätten. Das Erdgeschoss hat einen ganz wunderbaren Schnitt und überzeugt mit großen Räumen. Da sind die Essdiele, das Kaminzimmer oder das große Wohnzimmer mit Zugang zum Garten und Terrasse zu erwähnen, aber auch die Wohnküche mit einem antiken Herd.

Insgesamt stehen fünf komfortable Schlafzimmer zur Verfügung, die sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Raum zur Gestaltung bieten. Darüber hinaus verfügt das Haus über drei moderne Bäder – darunter ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates WC. Die Bäder sind mit hochwertigen Armaturen und zeitgemäßer Ausstattung versehen.

Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2023 und fokussierte sich unter anderem auf die hochwertige Gaszentralheizung, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die Verbindung von Innen- und Außenbereich: Die Bruchsteinterrasse, authentische Holzläden und ein mit Naturschiefer gedecktes Dach unterstreichen den sorgfältigen Erhalt des historischen Baustils des Barockgebäudes und tragen zum stimmigen Gesamtbild bei.

Und nicht zuletzt die wunderschöne alte Kastanie - was würde sie erzählen aus den vielen Jahren, die sie hier schon steht.

CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## Détails des commodités

- Einbauküche
- historischer Herd
- Fischgrätparkett
- Kamin
- moderne Bäder 2006
- neue Wasserrohre 2006
- separates WC
- Dach mit Naturschiefer
- Holzläden
- Gasheizung Buderus Logaplust-Paket W50S 2023
- private Gasleitung 2000
- neue Elektroleitungen 2000
- Garage
- zwei Stellplätze
- Bruchsteinterrasse und -weg
- eingezäuntes Grundstück
- Zisterne 2005

CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## Tout sur l'emplacement

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 Baudenkmälern 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.



CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 276.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

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 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.

CODE DU BIEN: 25148031 - 35578 Wetzlar

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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