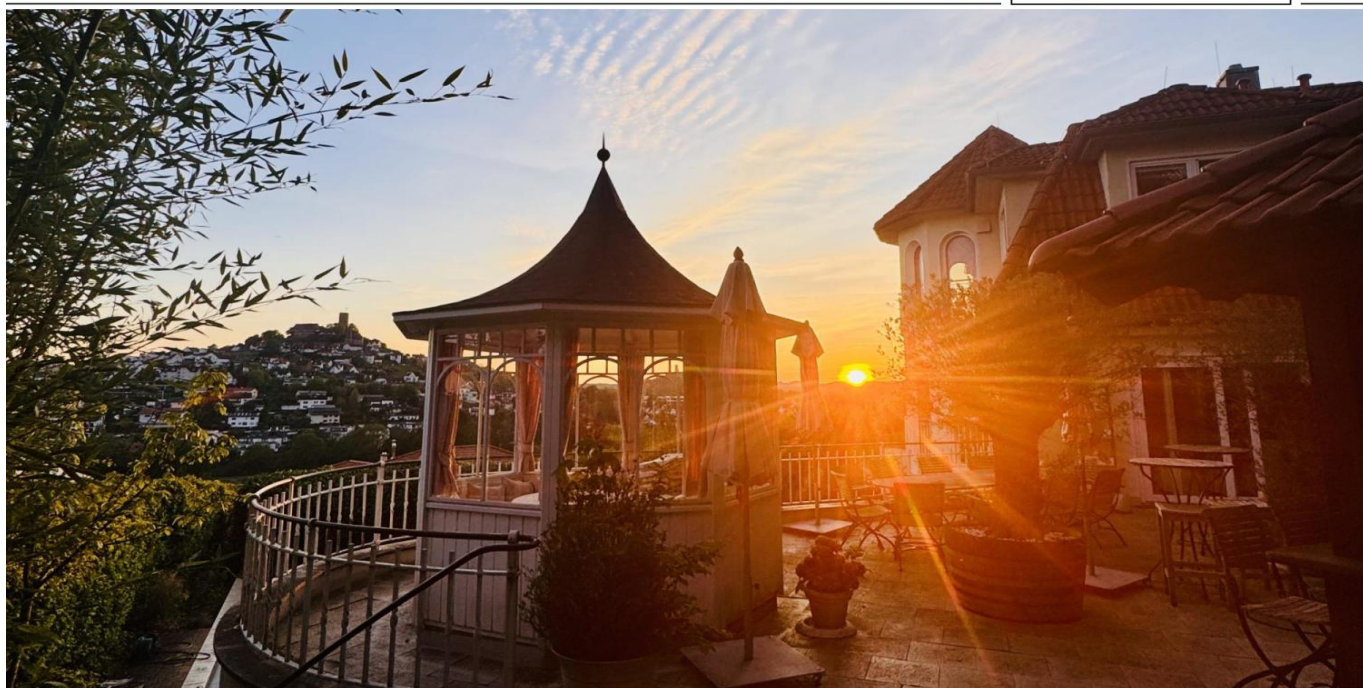


Wettenberg

Place to be - Villa mit spektakulärem Weitblick und traumhaften Sonnenuntergängen

CODE DU BIEN: 25148017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256,11 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m²

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

- 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: 25148017 - 35435 Wettenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25148017
Surface habitable	ca. 256,11 m ²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.980.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 50 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	09.05.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	106.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



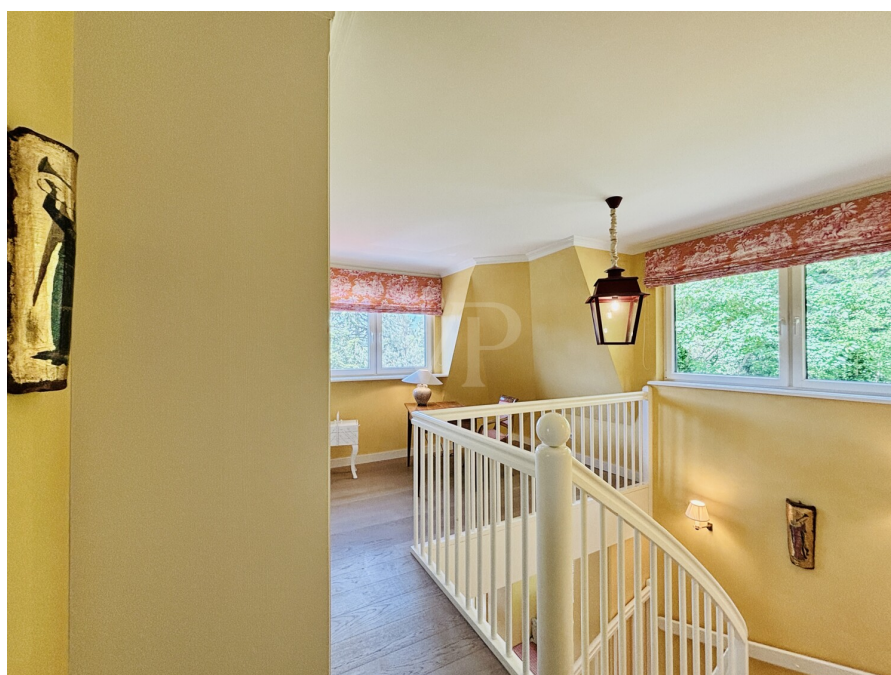
CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



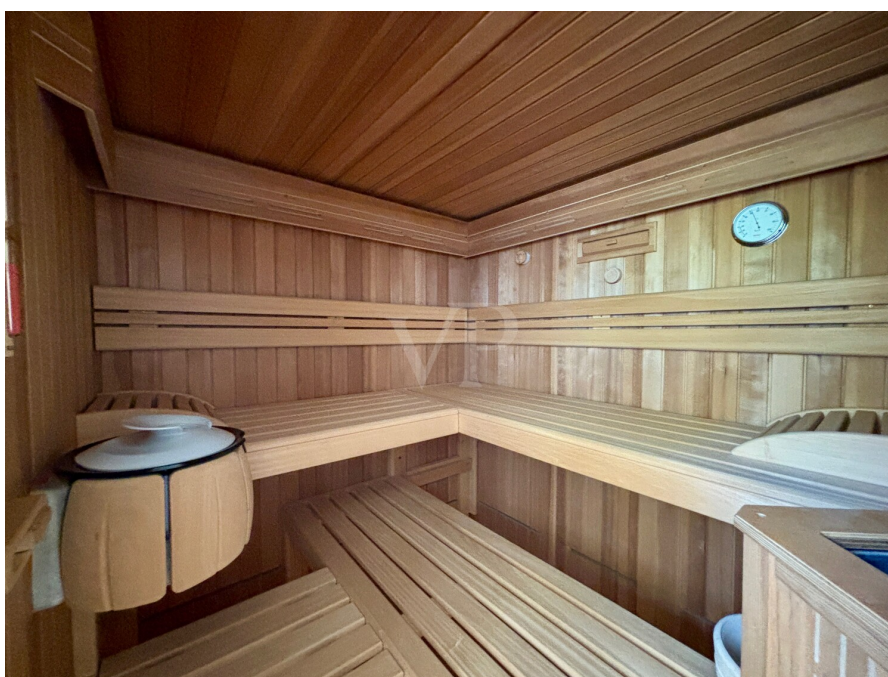
CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/giessen

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Une première impression

Hier, an diesem Ort, wird jeder Tag mit einem spektakulären Sonnenuntergang belohnt. Die Lage der Villa ist ein seltenes Gut. Im Rücken der Wald und zum Garten, in erhöhter Position, die weite Sicht über das Gießener Tal und nach Westen zu den Burgen. Die Jahreszeiten geben immer ein stimmungsvolles Bild, ob laue Sommernächte mit Sonnenuntergang oder schneebedeckte Dächer unterhalb der Burg, und erweckt stets ein Gefühl von Geborgenheit.

Mit einer Wohnfläche von ca. 313 m² erstreckt sich das Haus über drei Etagen und bietet Platz für acht geräumige Zimmer. In 2019 wurde ein Apartment im Untergeschoss zusätzlich ausgebaut für Besuch oder ein Au Pair. Die Bauweise des Isartaler Holzhauses aus dem Jahr 2005 überzeugt durch Qualität und Nachhaltigkeit.

Die offene, große Wohnküche ist mit erstklassigen Geräten von Zug ausgestattet und geht fließend über in das Esszimmer, bietet zugleich auch den kurzen Weg zur großen Sommerterrasse. Ein Highlight: vom Küchenfenster können die spielenden Kinder hinter dem Haus gesehen werden.

Der große Wohnbereich mit Kamin und Kuschelecken bieten viele Möglichkeiten, den Tag ausklingen zu lassen.

Die außergewöhnliche Architektur mit einem Erker über alle Etagen schafft besondere Plätze mit spektakulärer Aussicht. Die Farbgebung der Räume wurde mit einer bekannten Innenarchitektin erarbeitet.

Im Garten bietet der Pool mit doppelter Osmose- und Gegenstromanlage eine willkommene Abkühlung in den Sommermonaten. Ergänzt wird dieser Bereich von einer Sommerküche und verschiedenen Außenbereichen. Für Kinder stehen diverse Spielgeräte zur Verfügung, während das Teehaus Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Ein Weinkeller rundet das Angebot ab und bietet Liebhabern edler Tropfen optimale Lagerbedingungen.

Das gesicherte Grundstück ist mit elektrischen Toren ausgestattet und verfügt über eine Doppelgarage.

Die Kombination aus modernem Komfort und durchdachten Details macht dieses Haus zu einem einmaligen Angebot auf dem Markt.

Die Wohnqualität und das Wohlfühlambiente sind einzigartig. In Kombination mit einem der schönsten Ausblicke Wettensbergs.

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Détails des commodités

- Kaminofen
- große Einbauküche mit Elektrogeräten von ZUG
- hochwertige Einbauschränke Galerie
- voll ausgestattetes Ankleidezimmer
- hochwertige Bäder
- Solarthermie vorbereitet
- Holzpelletheizung
- Fußbodenheizung
- Sommerküche
- Teehaus
- Spielgeräte
- Pool mit doppelter Osmose- und Gegenstromanlage
- Doppelgarage
- elektrische Tore
- gesichertes Grundstück
- diverse Außenbereiche
- großzügige Schlafzimmer
- Weinkeller
- Apartment mit Bad 2019
- Untergeschoss mit optimalem Küchenanschluss
- Fengh Shui Aspekte

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Tout sur l'emplacement

Krofdorf-Gleiberg hat ca. 5.000 Einwohner und gehört zur Gemeinde Wettenberg im Landkreis Gießen. Gut sichtbar die Burg Gleiberg, von der man einen Blick bis zum Westerwald im Westen, über das hessische Hinterland im Norden, den Vogelsberg im Osten und in die Wetterau im Süden hat. Ein Wahrzeichen des Landkreises. Krofdorf-Gleiberg feiert dieses Jahr 1250 Jahre. Ein großes Jubiläum.

In Krofdorf gibt es eine Einkaufsstraße mit Geschäften, die den täglichen Bedarf abdecken. Im Ort selbst gibt es eine Grundschule sowie Kindergärten.

Zur Erholung gibt es schöne Wanderwege bis zu den umliegenden Burgen und auch das schöne Freibad fehlt nicht.

Die direkte Anbindung an den Gießener Ring macht Krofdorf-Gleiberg zu einem attraktiven Wohngebiet. Krofdorf liegt im Stadtbusbereich von Gießen.

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 106.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25148017 - 35435 Wettenberg

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

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

www.von-poll.com