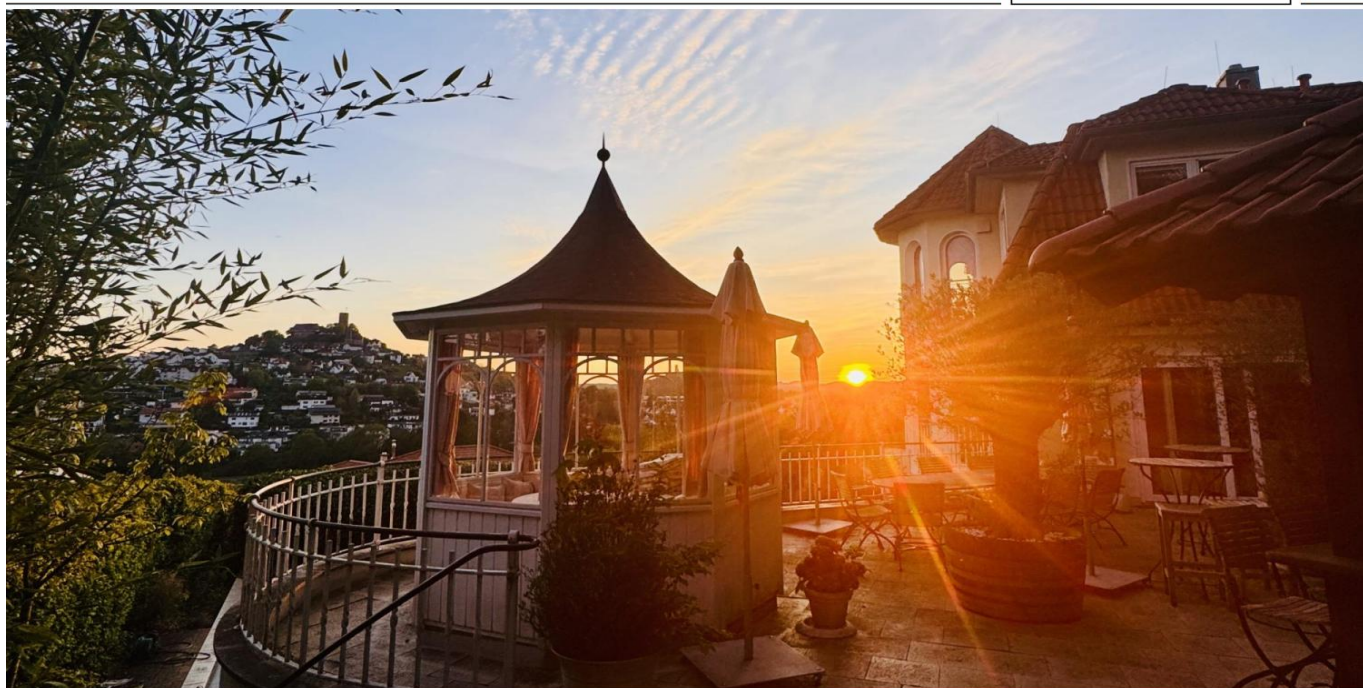


Wettenberg

Place to be - Villa mit spektakulärem Weitblick und traumhaften Sonnenuntergängen

VP azonosító: 25148017



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 256,11 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.500 m²

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Áttekintés

VP azonosító	25148017
Hasznos lakótér	ca. 256,11 m ²
Teto formája	Tetotéri lakás
Szobák	8
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2005
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.980.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 50 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.05.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	106.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Az ingatlan



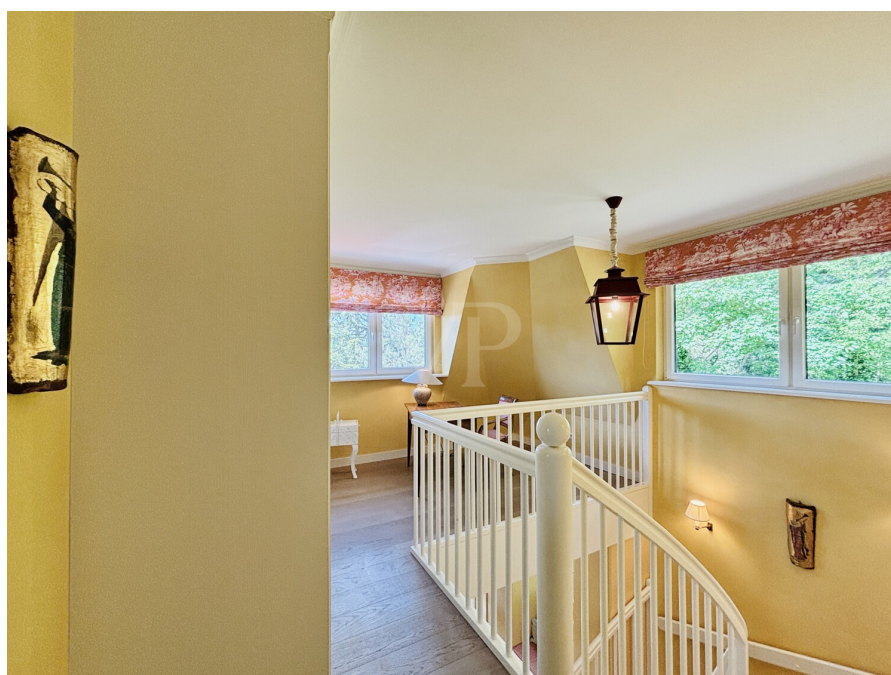
VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Az ingatlan



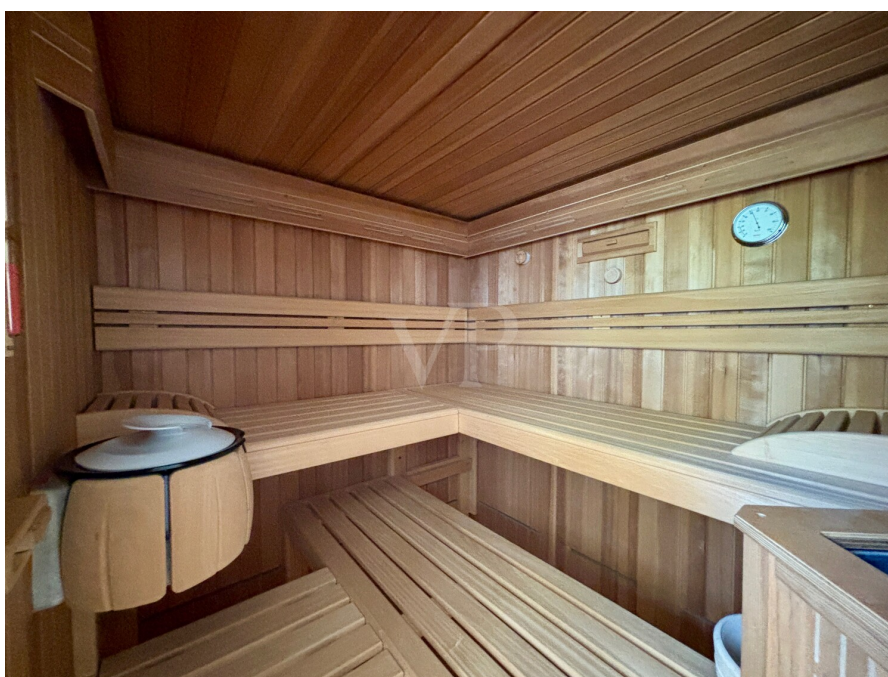
VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25148017 - 35435 Wettenberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com