

Wetzlar

# Frei Raum - hochwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Waldrandlage

Objektnummer: 23148027



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

KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Auf einen Blick

Objektnummer	23148027	Kaufpreis	885.000 EUR
Wohnfläche	ca. 191 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.03.2025	Modernisierung / Sanierung	2018
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	2018	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.10.2028	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Die Immobilie





Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

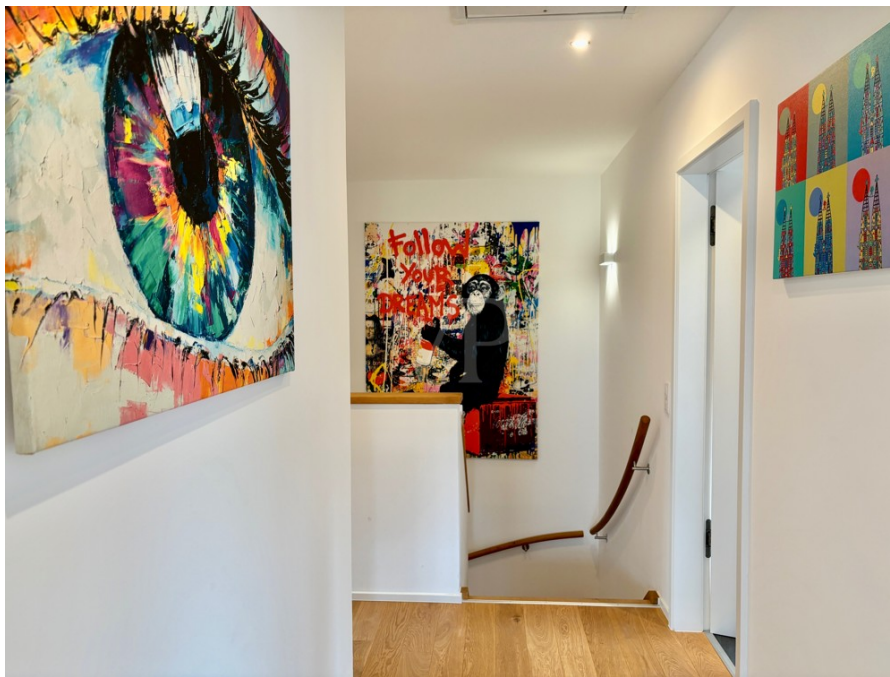
## Die Immobilie





Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Die Immobilie





Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Die Immobilie



Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Die Immobilie



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



**Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar**

## Ein erster Eindruck

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. 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.



Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Ausstattung und Details

- 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
- massiv gebauter Keller
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Zirkulation der Raumluft
- elektrisches Garagentor
- hochwertige Einbauküche
- moderne Bäder
- Sauna und Wellnessbereich
- Fitnessbereich mit besonderer Statik
- Garage mit elektrischem Tor
- Pkw-Stellplatz vor dem Haus
- nach WEG geteilt

Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die  
Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 23148027 - 35578 Wetzlar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

---

Johannesstraße 11 Gießen  
E-Mail: [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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