

Wettenberg

## Place Of Spirit - exquisites Wohnhaus mit vielseitigen Extras in Premiumlage

Número de propiedad: 25148017



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

PRECIO DE COMPRA: 2.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 256,11 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25148017                                       |
| Superficie habitable | ca. 256,11 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo de mansarda                              |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 2005                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 2.100.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Estructura de madera                                                      |
| Espacio utilizable             | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada    |

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Pellet                         |
| Certificado energético válido hasta | 09.05.2035                     |
| Fuente de energía                   | Pellets                        |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 106.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



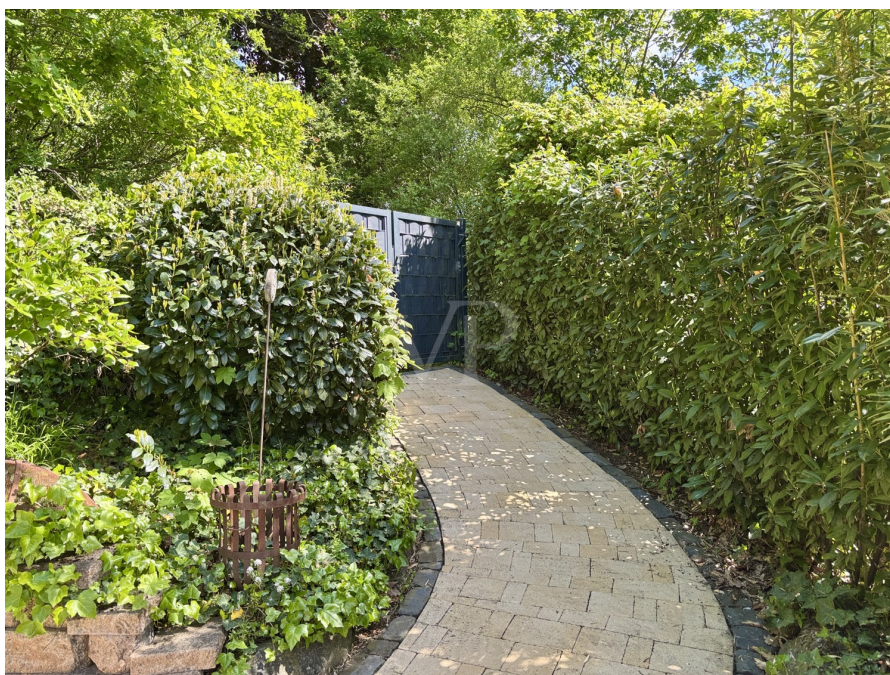
Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Una primera impresión

Diese besondere Residenz befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1500 m<sup>2</sup> in direkter Waldrandlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 313 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über drei Etagen und bietet Platz für acht geräumige Zimmer. Die Bauweise des Isartaler Holzhauses aus dem Jahr 2005 überzeugt durch Qualität und Nachhaltigkeit. Die Immobilie verfügt über fünf gut proportionierte Schlafzimmer und drei hochwertig ausgestattete Bäder, was ausreichend privaten Raum für eine Familie bietet. Die Fußbodenheizung und eine effiziente Holzpellettheizung schaffen zusammen ein behagliches Wohnklima und unterstützen nachhaltige Energienutzung. Besonders hervorzuheben ist der Kaminofen aus dem Jahr 2013, der zusätzlich Wärme und eine besondere Atmosphäre spendet. Die offene, große Einbauküche ist mit erstklassigen Geräten von Zug ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen. Im angrenzenden Ess- und Wohnbereich gibt es viel Platz für die Familie. Die außergewöhnliche Architektur mit einem Erker über alle Etagen schafft besondere Plätze mit spektakulärer Aussicht. Für Gesellschaft und Entspannung im Freien bietet der Pool mit Osmose- und Gegenstromanlage eine willkommene Abkühlung in den Sommermonaten. Ergänzt wird dieser Bereich von einer Sommerküche und verschiedenen Außenbereichen, die zu geselligen Runden im Freien einladen. Für Kinder stehen diverse Spielgeräte zur Verfügung, während das Teehaus Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Das gesicherte Grundstück ist mit elektrischen Toren ausgestattet und verfügt über eine Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Im Untergeschoss gibt es die Option, einen Küchenanschluss zu installieren, was die Nutzungsmöglichkeiten deutlich erweitert. Ein Weinkeller rundet das Angebot ab und bietet Liebhabern edler Tropfen optimale Lagerbedingungen. Mit besonderem Augenmerk auf Feng Shui wurden bei der Gestaltung harmonische Aspekte einbezogen, um ein angenehmes und ausgewogenes Wohnumfeld zu schaffen. 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 der Gegend.

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Detalles de los servicios

- 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
- Isartaler Holzhaus

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25148017 - 35435 Wettenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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 Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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