

Wettenberg

Luogo ideale - Villa con viste panoramiche spettacolari e tramonti mozzafiato

Codice oggetto: 25148017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 256,11 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m²

Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25148017
Superficie netta	ca. 256,11 m ²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.980.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	106.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.05.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

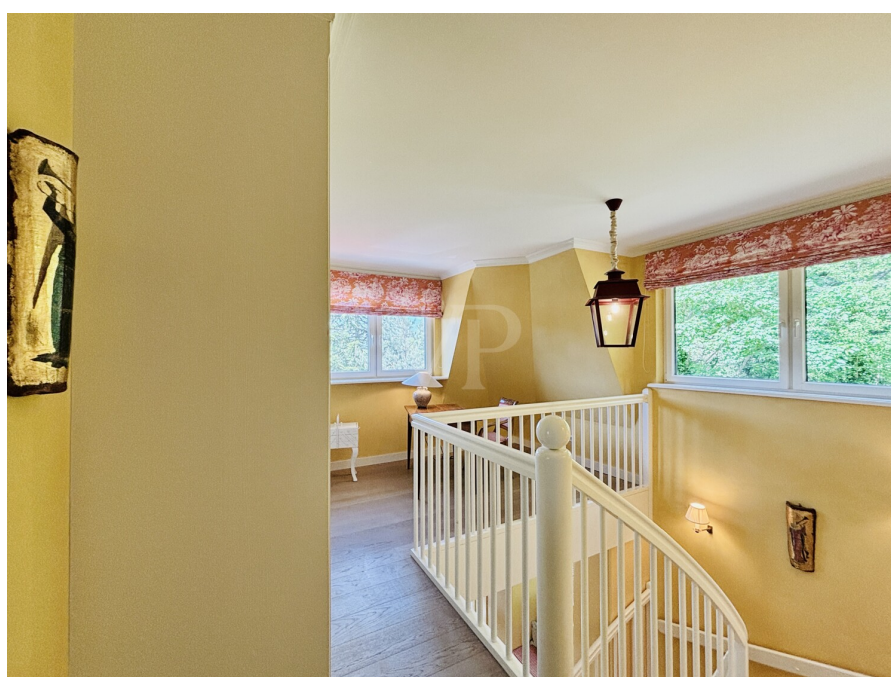
Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà



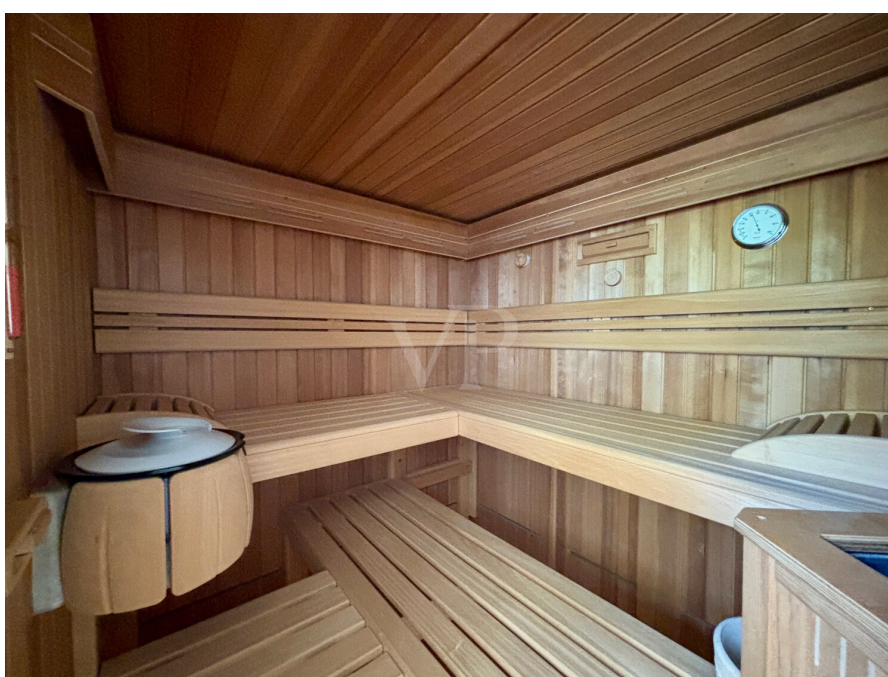
Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà



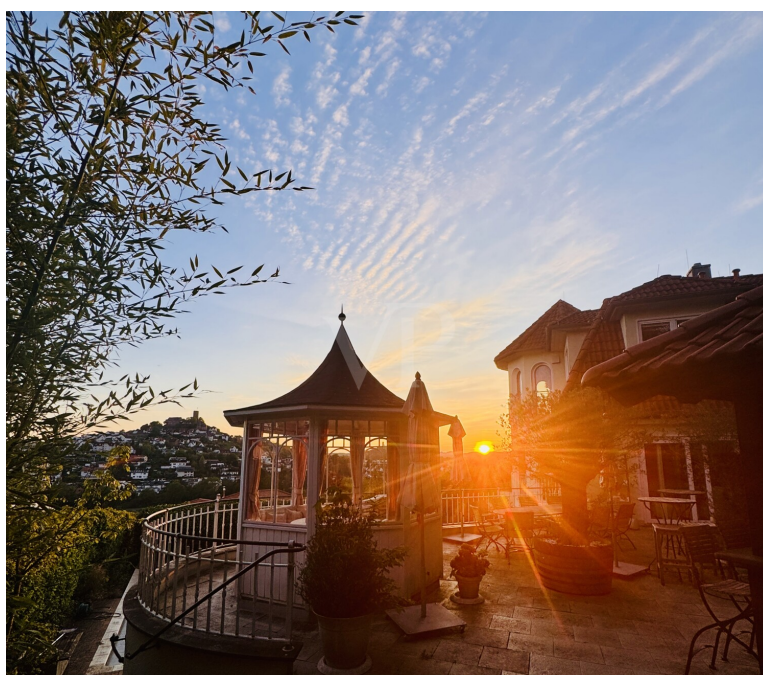
Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

La proprietà



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

Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

Una prima impressione

Qui, in questo luogo, ogni giorno è ricompensato da un tramonto spettacolare. La posizione della villa è una rarità. Immersa tra il bosco e il giardino, la sua posizione elevata offre una vista mozzafiato sulla valle di Gießen e, a ovest, sui castelli. Il mutare delle stagioni offre sempre uno scenario affascinante, che si tratti delle miti notti estive con i tramonti o dei tetti innevati sotto il castello, evocando costantemente un senso di pace e tranquillità. Con circa 313 m² di superficie abitabile, la casa si estende su tre piani e offre otto spaziose camere. Nel 2019 è stato aggiunto un ulteriore appartamento al piano seminterrato per gli ospiti o una ragazza alla pari. La casa a graticcio della valle dell'Isar, costruita nel 2005, colpisce per la sua qualità e sostenibilità. L'ampia cucina a pianta aperta è dotata di elettrodomestici di Zugo di alta qualità e si collega perfettamente alla sala da pranzo, offrendo un facile accesso all'ampia terrazza estiva. Una particolarità: dalla finestra della cucina si possono osservare i bambini che giocano dietro la casa. L'ampia zona giorno con camino e angoli accoglienti offre numerose opportunità per rilassarsi a fine giornata. L'architettura eccezionale, con una vetrata che si estende su tutti i piani, crea spazi speciali con viste spettacolari. La combinazione di colori degli ambienti è stata sviluppata in collaborazione con un rinomato interior designer. Nel giardino, la piscina con doppio sistema di osmosi e sistema di flusso controcorrente offre un piacevole refrigerio durante i mesi estivi. Questa zona è completata da una cucina estiva e da diversi spazi esterni. Per i bambini sono disponibili diverse attrezzature da gioco, mentre la sala da tè offre pace e tranquillità. Una cantina completa l'offerta, offrendo condizioni di conservazione ideali per gli amanti dei vini pregiati. La proprietà protetta è dotata di cancelli elettrici e comprende un garage doppio. La combinazione di comfort moderni e dettagli curati rende questa casa un'offerta davvero unica sul mercato. La qualità della vita e l'atmosfera di benessere sono ineguagliabili, unite a una delle viste più belle di Wettenberg.

Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

Dettagli dei servizi

- 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 optinalem Küchenanschluss
- Fengh Shui Aspekte

Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25148017 - 35435 Wettenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen

Tel.: +49 641 - 97 29 969 0

E-Mail: giessen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com