Wetzlar / Wetzlar

Über den Wolken - außergewöhnliches Penthouse der Extraklasse

??????? ????????: 25148015

???? ????????: 3.000 EUR • ?????????: ca. 226 m² • ???????: 7

??????? ????????: 25148015 - 35578 Wetzlar / Wetzlar

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25148015 - 35578 Wetzlar / Wetzlar

?? ??? ?????

??????? ????????	25148015
?????????	ca. 226 m²
?????????? ???	01.09.2025
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2025
????? ??????????	3 x ??????, 70 EUR (?????????)

???? ????????	3.000 EUR
????????? ???????	800 EUR
??????????	??????
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25148015 - 35578 Wetzlar / Wetzlar

??????????? ????????

???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.03.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	24.60 kWh/m²a
???????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2025

??????? ????????: 25148015 - 35578 Wetzlar / Wetzlar

?? ???????

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/giessen

??????? ????????: 25148015 - 35578 Wetzlar / Wetzlar

??? ????? ????????

Zur Vermietung steht eine exklusive Penthouse Maisonette, die derzeit in einer attraktiven Innenstadtlage zur Fertigstellung im Sommer 2025 erwartet wird. Dieses architektonische Meisterwerk bietet höchsten Wohnkomfort für anspruchsvolle Mieter mit einer eleganten Ausstattung und hochwertigen Materialien. Die luxuriöse Wohnung umfasst eine großzügige Wohnfläche von ca. 226 m² , die sich auf zwei Ebenen in einem 3 Parteienhaus aufteilt.
Die Wohnung verfügt über insgesamt 7 Zimmer sowie 2 moderne Badezimmer, die durch erstklassige Ausstattung, wie hochwertige Granitböden und lichtdurchfluteten Fensterfronten überzeugen. Die Raumaufteilung ist durchdacht gestaltet und teilt sich wie folgt auf:
Das Herzstück der Wohnung bildet eine handwerklich aufwendige Treppenanlage, die beide Wohnebenen im 1. und 2. Obergeschoss verbindet. Der offene Wohn- und Essbereich mit viel Gestaltungsfreiheit für eine individuelle Küche, bietet ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte und edlem Wohndesign. Ein weiteres Highlight stellt die nahe gelegene Bibliothek dar, die zur Gartenseite ausgerichtete ist und somit als Rückzugsort für Literaturbegeisterte dient. Der direkte Zugang über einen privaten Aufzug, schafft ein Gefühl von Privatsphäre. Darüber hinaus laden vier großzügige Terrassen mit 120 m² – zwei nach Süden und zwei nach Westen ausgerichtet – dazu ein, den liebevoll angelegten Garten und Außenbereich uneingeschränkt zu genießen. Den Außenbereich erreicht man über Stege aus jeder der beiden Etagen. Von hier aus bietet sich ein reizvoller Blick auf die historische Kalsmuntruine, die eine einmalige Kulisse verleiht.
Weiterhin ist ein optionaler Wellnessbereich vorgesehen. Die dafür vorgesehenen Räumlichkeiten bieten die Möglichkeit, eine Sauna mit aufwendigem Sternenhimmel zu integrieren, um den Wohnkomfort zusätzlich zu steigern. Dadurch können Sie den Stress des Alltags hinter sich lassen und in eine private Wellness-Oase eintauchen.
Drei Garagenstellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge inklusive großzügige Kellerräume bereit und runden das Angebot dieser exklusiven Immobilie ab. Ein umfangreiches Sicherheitspaket ist ebenfalls verfügbar und individuell zu betätigen.
Bei diesem Neubau handelt es sich um einen Erstbezug, der Ihnen die Möglichkeit gibt, in eine moderne und stilvolle Immobilie einzuziehen, die keinerlei Wünsche offenlässt.
Die Bauphase befindet sich derzeit im vollen Gange und das Haus verspricht, im Sommer 2025 ein hochwertiges Zuhause mit luxuriösen Details wie emotionale Lichtsäulen und zeitgemäßer Technik zu liefern.. Zögern Sie nicht, sich durch die beeindruckende Ästhetik und die zentrale Lage dieser Immobilie überzeugen zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues

Zuhause für hohe Ansprüche im Herzen der Dom-Stadt.

??????? ????????: 25148015 - 35578 Wetzlar / Wetzlar

????????????? ??? ???????

-exklusive Penthouse Maisonette
-Fertigstellung / Erstbezug Sommer 2025
-architektonisches Meisterwerk
-höchster Wohnkomfort für anspruchsvolle Mieter
-eleganten Ausstattung und hochwertige Materialien
-großzügige Wohnfläche von ca. 245 m² - auf zwei Ebenen
-3 Parteienhaus
-7 Zimmer
-2 moderne Badezimmer
-hochwertige Granitböden
-lichtdurchfluteten Fensterfronten
-offener Wohn- und Essbereich
-privater Aufzug
-vier großzügige Terrassen – zwei nach Süden und zwei nach Westen
-Blick auf die historische Kalsmuntruine
-optionaler Wellnessbereich / Sauna
-3 Garagenstellplätze
-großzügige Kellerräume
- emotionale Lichtelemente
- Wellnessbereich mit Sternenhimmel
- aufwendigen Lichtleisten
- Belüftungsanlage
-umfangreiches Sicherheitspaket ist ebenfalls verfügbar

??????? ????????: 25148015 - 35578 Wetzlar / Wetzlar

??? ??? ??? ??????????

Dieser exklusive Wohntraum befindet sich in der Kernstadt Wetzlar. Das Zentrum von Wetzlar mit seiner wunderschönen, historischen Altstadt und dem bekannten Schillerplatz ist fußläufig in 600 Metern vom Objekt entfernt und bildet den Eingang zur malerischen Altstadt von Wetzlar. Eine Stadtbus- Haltestelle befindet sich in der direkten Umgebung. Die perfekte Infrastruktur von Wetzlar bietet eine umfangreiche ärztliche Versorgung und eine Vielzahl an gehobener Gastronomie. Die Dinge des täglichen Bedarfs sowie weitere vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in der Innenstadt als auch im begehrten Einkaufzentrum „Forum“ vorhanden und lassen keine Wünsche offen. Die Stadt Gießen mit Universität und Fachhochschule ist nur ca. 15km entfernt und sehr gut erreichbar.
Ein hochwertiges, breitgefächertes Freizeitangebot und ein wunderschönes Naherholungsgebiet, welches schnell und fußläufig erreichbar ist machen die Hessentagsstadt 2012 besonders attraktiv. Gut zu erreichende Golfplätze , eine attraktive Umgebung der Lahn mit Rad- und Spazierwegen vermitteln ein Gefühl von Urlaub im Alltag.
Des weiteren werden ganzjährig, hochwertige Programme mit nationalen und internationalen Künstlern, sowie die Spiele der HSG Wetzlar in der Handball - Bundesliga, in der bekannten Rittal-Arena präsentiert. Durch den Bahnknotenpunkt Gießen-Limburg und der verkehrsgünstigen Lage mit Anschluss an die A45, A5 und B49, ist zudem eine schnelle Verkehrsanbindung in das Umland und auch in die RheinMain-Region gegeben

??????? ????????: 25148015 - 35578 Wetzlar / Wetzlar

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 24.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25148015 - 35578 Wetzlar / Wetzlar

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sabine Anderson Solms

Johannesstraße 11, 35390 Gießen
Tel.: +49 641 - 97 29 969 0
E-Mail: giessen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com