

Wettenberg

## Einzel Stück - wunderbares Einfamilienhaus in bester Lage mit großem Garten

**CODICE OGGETTO: 25148025**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.590 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.325 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wetztenberg

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

**CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25148025	Prezzo d'affitto	1.590 EUR
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	150 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Casa	Casa unifamiliare
DISPONIBILE DAL	13.06.2025	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Vani	6	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1971		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.02.2028	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg

## La proprietà



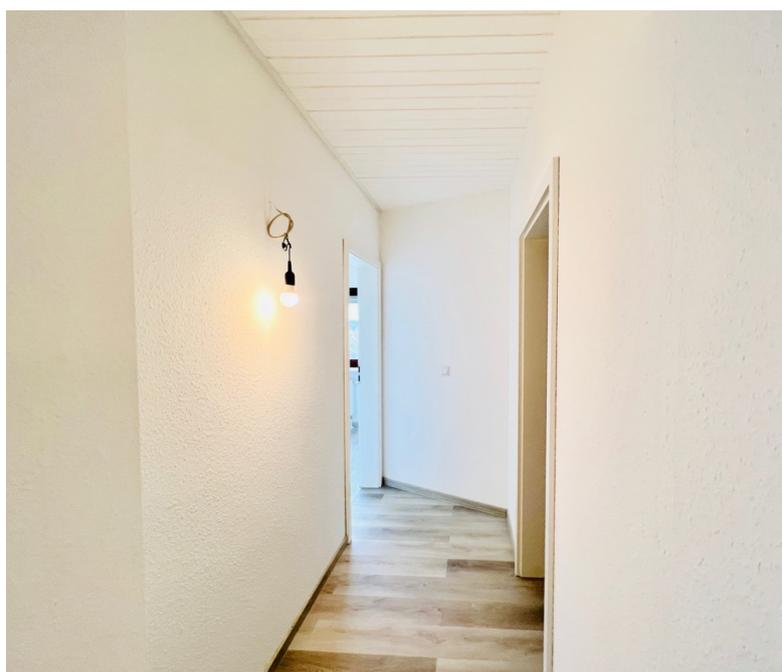
CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 WETTENBERG

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

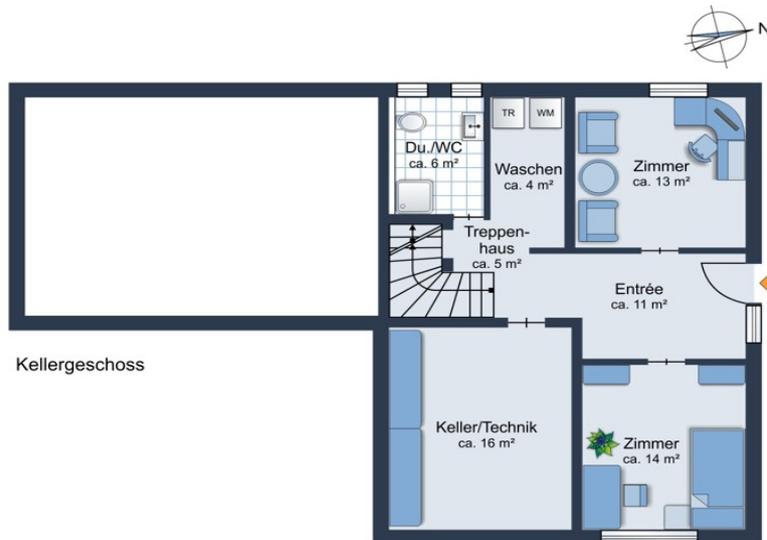
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

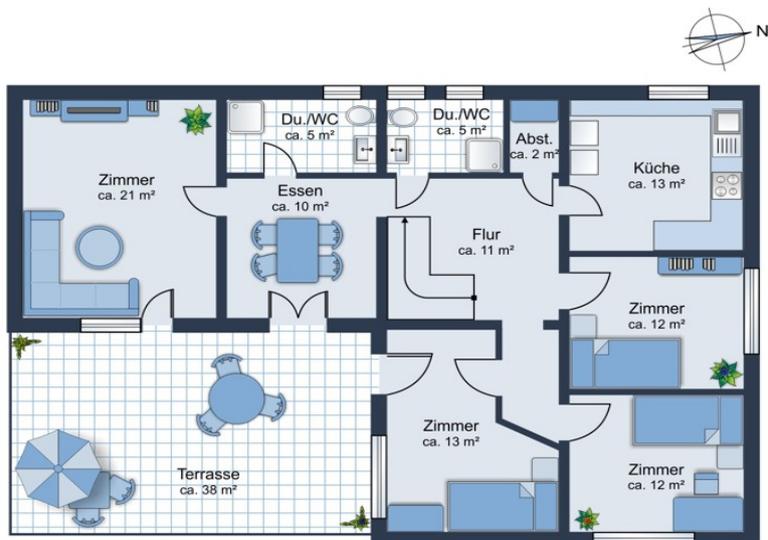
T.: 0641 - 97 29 969 0

Shop Gießen | Johannesstraße 11 | 35390 Gießen | [giessen@von-poll.com](mailto:giessen@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 WETTENBERG

## Planimetrie





Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg**

## Una prima impressione

Dieses schöne Haus in bester Wohnlage wurde im Jahr 2021 vollständig renoviert und erstrahlt in neuem Glanz - freistehend auf einem sehr großen Gartengrundstück in ruhiger und familiengerechter Lage in Launsbach, einem sehr begehrten Ortsteil von Wettenberg.

Hell und gemütlich, mit einem Blick in Garten und Natur aus jedem Zimmer, wartet hier ein schönes Heim mit Privatsphäre auf neue Bewohner.

Ein Zuhause mit viel Charme und Gemütlichkeit.

Der Eingang befindet sich im Souterrain - dieser Bereich verfügt über 2 helle Zimmer sowie ein Duschbad mit WC, dort befinden sich auch der Keller und ein Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner.

Über die schöne geschwungene Holz-Treppe erreicht man dann den großzügigen oberen Wohnbereich.

Auf dieser Etage befinden sich die weiteren Räume - 1 Wohnzimmer mit offenem Durchgang zum Esszimmer und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse, die Küche, 1 weiteres Bad, 1 Gäste-WC sowie 3 weitere Zimmer.

Zum Haus gehört ein schöner großer Garten mit altem Baumbestand - die Mieter sollten Freude an der Gartenarbeit mitbringen und sich aktiv um den Garten kümmern.

Die Terrasse ist der zentrale Ort im Garten. Von hier aus ist die Aussicht wunderbar. Der Garten ist herrlich eingewachsen und der Blick nach rechts und links schweift in weitere Gärten der Nachbarschaft.

Herzlich willkommen in einem besonderen familienfreundlichen Haus.

**CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg**

## Dettagli dei servizi

- neu renoviert in 2021
- moderne Einbauküche
- side by side Kühlschrank
- moderne Dusch-Bäder und Sanitäreinrichtungen
- Laninatböden und Fliesen
- Panoramafenster
- Außenrollos
- Gäste-WC
- großzügige Terrasse
- Einzelgarage mit Geräteraum

**CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg**

## Tutto sulla posizione

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in sehr ruhiger und beehrter Lage von Wettenberg-Launsbach, etwa drei Kilometer westlich von Gießen. Der kleine Ortsteil mit ursprünglichem Charakter und dem historischen Kern um die alte Kirche ist ein wunderbarer Ort zum Leben.

Kindergarten, Grundschule und Gesamtschule liegen alle im Ort und können auch ohne Auto erreicht werden.

Launsbach hat ein eigenes Gewerbegebiet, in dem mehrere mittelständische Unternehmen ihren Sitz haben.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn (unter fünf Minuten) besitzen diese Betriebe eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Für den täglichen Bedarf gibt es ein schönes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, die gut zu erreichen sind.

Wald- und Erholungsgebiete schließen in unmittelbarer Nähe an und laden zu schönen Spaziergängen ein.

Die Universitätsstadt Gießen ist mit dem Stadtbus oder dem Auto innerhalb kurzer Zeit zu erreichen.

Durch den Autobahnanschluss ist eine sehr gute Verbindung in alle Richtungen gegeben.

Aufgrund der guten geographischen Lage ist Wettenberg ein attraktiver und hervorragender Wohnstandort, der neben einer Vielzahl von Erholungs- und Freizeitangeboten auch ein weitreichendes Angebot an sozialen Einrichtungen bietet.

**CODICE OGGETTO: 25148025 - 35435 Wettenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.2.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25148025 - 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](mailto:giessen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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