Wetzlar

Charakter Stark - schönes Architektenhaus mit altem Baumbestand

Objektnummer: 26148017



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 980 m²

Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

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

Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

Auf einen Blick

Objektnummer	26148017
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	188.78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

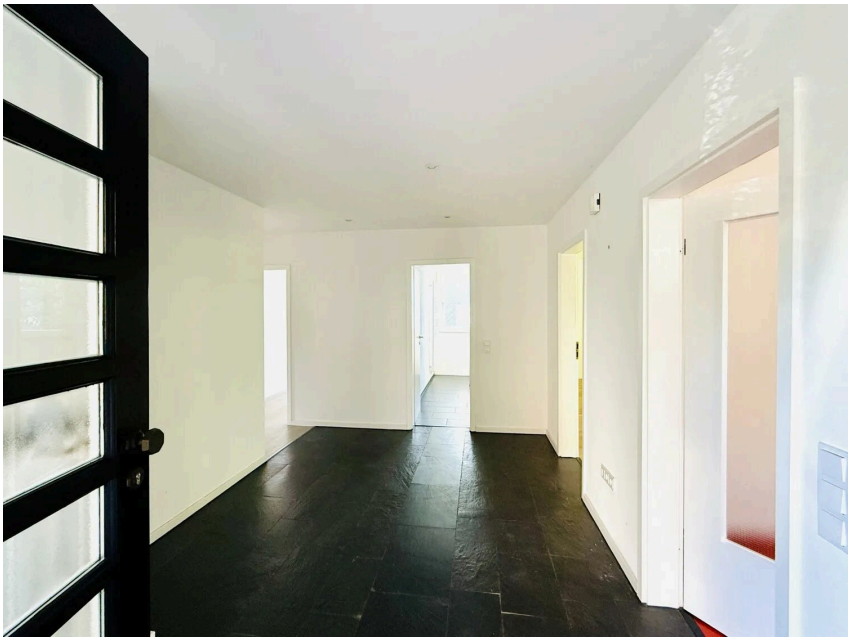
Die Immobilie

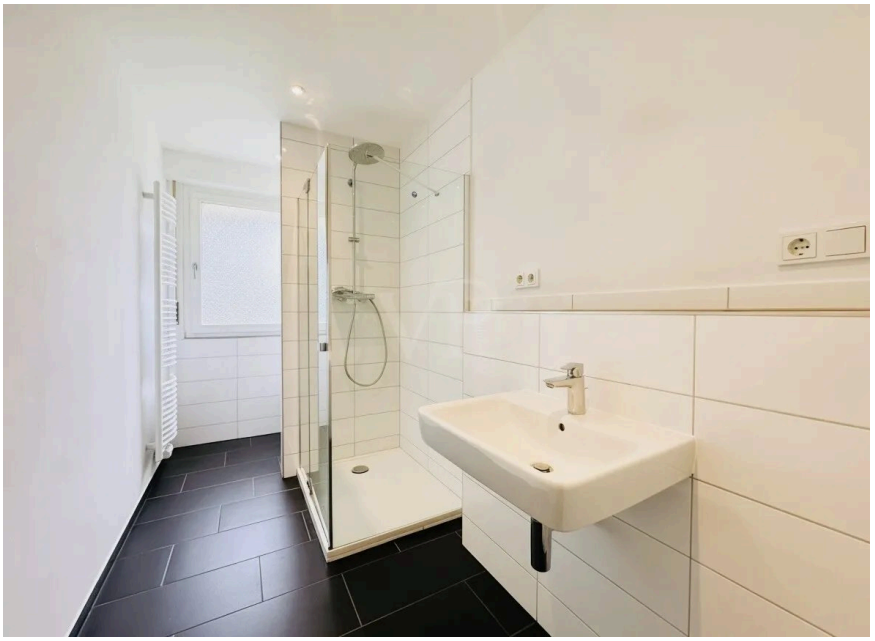




Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

Die Immobilie





Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

Die Immobilie





Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

Die Immobilie





Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

Die Immobilie





Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

Ein erster Eindruck

Charakterstark, stolz und schön steht das Haus in bester Lage und Nachbarschaft.

Dieses außergewöhnliche Klinker-Architektenhaus vereint zeitlose Architektur, zahlreiche Modernisierungen und eine der begehrtesten Wohnlagen Wetzlars. Auf rund 165 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Neben einer vollständig erneuerten Elektrik wurden unter anderem das Dach (2025) sowie die zentrale Ölheizung (2024) modernisiert. Eine installierte Photovoltaikanlage unterstützt die nachhaltige Energieversorgung.

Im Erdgeschoss befinden sich drei separate Zimmer, ein Tageslichtbad mit separatem WC, sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Fensterfront, die den Raum mit Tageslicht flutet und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse und in den Garten. Das angrenzende Kaminzimmer lädt besonders in der kalten Jahreszeit zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Im Untergeschoss gibt es ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad, ideal geeignet zur Nutzung als Hobbyraum, Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich.

Das 980 m² große Grundstück präsentiert sich ebenso gepflegt wie das Haus selbst. Der Garten mit altem Baumbestand schafft einen grünen Rückzugsort und bietet viel Platz zum Entspannen.

Die Lage ist perfekt, wenn man die Stadt liebt, aber auch die Ruhe schätzt. In einer ruhigen Sackgasse gelegen, genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

Ausstattung und Details

- Kamin
- Fliesen und Parkett als Bodenbelag
- moderne Bäder
- Panoramafenster
- teilw. elektrische Rollläden
- große Terrasse
- Gartenhaus
- alter Baumbestand
- Carport
- Ölheizung von 2024
- Dach 2025
- Elektrik neu
- Photovoltaikanlage

Objektnummer: 26148017 - 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 Baudenkmälern 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 Einkaufscenter 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: 26148017 - 35578 Wetzlar

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26148017 - 35578 Wetzlar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sabine Anderson Solms

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com