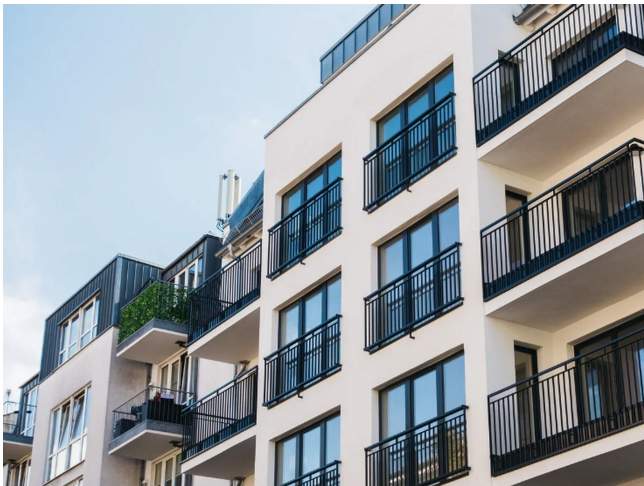


# Exposé

## Wohnung in Wetzlar

### Neubauprojekt für Kapitalanleger und Eigennutzer



Objekt-Nr. OM-302917

### Wohnung

Verkauf: **437.000 €**

Ansprechpartner:  
Patrick Schwarz

35584 Wetzlar  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnungen mit einem Flächen-Mix

zwischen 57 m<sup>2</sup> bis 91 m<sup>2</sup> sind

großzügig geschnitten. Die Balkone und Terrassen der Erdgeschosswohnungen und der Etagenwohnungen im 1. Obergeschoss sind überdacht. Alle Balkone und Terrassen verfügen zudem über einen Wasser-, Stromanschluss und Außenbeleuchtung.

Die Einheiten sind teilweise mit einer Badewanne bzw. bodengleichen Dusche ausgestattet. Es gibt separate, großzügige Abstellräume in den Wohnungen. Alle Einheiten entsprechen den Ansprüchen gut situierter Mieter.

Die Aufzugsanlage erreicht alle Geschosse und steigert die Attraktivität für Mieter aller Altersgruppen. Die Mieter profitieren vom Komfort und der Barrierefreiheit. Die Bäder sind mit hochwertigen Fliesen und sanitären Anlagen namhafter Hersteller ausgestattet. Die übrigen ausführenden Betriebe sind regional anzutreffen und stehen für hohe und anspruchsvolle Qualität.

Die hocheffiziente, neuste Wärmepumpentechnik mit aktivem Lüftungssystem (Haus D, E und F) schaffen eine Unabhängigkeit von der Preisentwicklung fossiler Energieträger und garantiert niedrige Betriebskosten für Ihre Mieter. Die Häuser A, B und C sind mit einer Gas-Zentralheizung, sowie mit einem aktiven Lüftungssystem und zusätzlicher "grüner" Solarenergie-Technik zeitgemäß

ausgestattet. Die technischen Voraussetzungen für den weiteren Ausbau von Wärmepumpentechnik sind hier bereits erfüllt.

## **Ausstattung**

Die Aufzugsanlage erreicht alle Geschosse und steigert die Attraktivität für Mieter aller Altersgruppen. Die Mieter profitieren vom Komfort und der Barrierefreiheit. Die Bäder sind mit hochwertigen Fliesen und sanitären Anlagen namhafter Hersteller ausgestattet. Die übrigen ausführenden Betriebe sind regional anzutreffen und stehen für hohe und anspruchsvolle Qualität.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Unsere Mietverwaltung steht Ihnen als Kapitalanleger zur Verfügung. Alle Informationen rund um das Thema "Sondereigentumsverwaltung" finden Sie unter [www.vermieta.com](http://www.vermieta.com)

## **Lage**

Wetzlar ist eine Stadt in Mittelhessen und ehemalige Reichsstadt. Von 1689 bis 1806 war die Stadt der letzte Sitz des Reichskammergerichtes. Wetzlar ist die Kreisstadt des Lahn-Dill-Kreises und – wie sechs weitere größere Mittelstädte im Land Hessen – eine Stadt mit Sonderstatus. Sie übernimmt Aufgaben des Landkreises und gleicht in vielen Bereichen einer kreisfreien Stadt. Sie ist die zwölftgrößte Stadt in Hessen mit aktuell 55.371 Einwohnern Anfang 2019 (inkl. Zweitwohnsitze). Die Hochschulstadt ist als wichtiges Kultur-, Industrie- und Handelszentrum eines der zehn Oberzentren im Land Hessen. Wetzlar und das unweit östlich liegende Gießen sind

die beiden Kerne des mittelhessischen Verdichtungsraums mit seinen ca. 200.000 Einwohnern; in der urbanen Agglomeration kommt man auf ca. 275.000 Einwohner. Mit dem nahen Rhein-Main-Gebiet bestehen enge Verflechtungen.

Die Region in und um Wetzlar ist für ihren starken Mittelstand bekannt.

Viele kleinere und mittelständische Unternehmen sind in verschiedenen Branchen tätig, darunter Maschinenbau, Elektronik und Automatisierungstechnik und mehr.

Besonders bekannt ist Wetzlar vor allem durch seine hochspezialisierte Optik- und Präzisionstechnikindustrie. Auch zahlreiche Unternehmen in diesem Bereich haben ihren Sitz oder Niederlassungen in der Stadt. Dies umfasst Unternehmen, die Teleskope, Mikroskope, Linsen, Kameras und andere optische Geräte herstellen.

Drei der wichtigsten Mittelständler Deutschlands befinden sich in Wetzlar. Auch internationale Investoren zieht es nach Wetzlar. Aus der Liste der Unternehmen in Auslandsbesitz finden sich neun hiervon in Wetzlar. Die ebenfalls im Standortranking berücksichtigte Bewertung durch die Akteure des Standorts nach „Schulnoten“ hat aktuell dieses Ergebnis: 2,1.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel