

# Exposé

## Reihenendhaus in Wetzlar

### Oase im Grünen in Wetzlar



Objekt-Nr. **OM-311225**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Annemarie Gaede

35578 Wetzlar  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	460,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	154,25 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freundliche Einfamilien-Reihenendhaus (1960) mit Anbau (1992) bietet auf 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 460 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein ideales Zuhause für Familien oder Menschen, die Wert auf Geborgenheit und Ruhe legen.

Das Haus verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer und zwei Dachböden mit viel Stauraum. Die sechs Kellerräume (ca. 90 qm) bieten viele Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise Büro, Fitnessraum mit Sauna, Werkstatt oder Bandkeller.

Die herausragende Schallschutzqualität des Hauses wird durch eine getrennte Bodenplatte und doppelt ausgeführte Mauern ohne Schallbrücke zum Nachbarhaus gewährleistet, was dem Reihenendhaus die Qualität eines freistehenden Hauses verleiht. Sie können beispielsweise ungehindert musizieren und Musik hören, ohne Ihre Nachbarn zu stören.

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die Südwestlage, die für traumhafte Lichtverhältnisse sorgt. Gleichzeitig bietet der alte Baumbestand rund um das Haus angenehmen Schatten, sodass die Temperaturen im Inneren auch an heißen Sommertagen bis zu 10 °C kühler bleiben als draußen – ein unschätzbare Vorteil in den zunehmend wärmeren Sommermonaten. Die Räume sind hell und angenehm klimatisiert, ohne eine Klimaanlage.

Der direkte Zugang vom Garten aus in den angrenzenden Wald macht dieses Haus zu einer grünen Oase der Ruhe und Entspannung.

Der 1992 erstellte Anbau hat ein großes und ein kleines Zimmer, ein barrierefreies Bad, ist voll unterkellert und hat einen eigenen Dachboden.

## Ausstattung

Wohnfläche: 154 m<sup>2</sup>, durch besondere Schallschutzmaßnahmen Qualität eines freistehenden Hauses

Heizung: Moderne Gaszentralheizung, Baujahr 2019

Fenster: Hochwertige Holzfenster mit Isolierverglasung

Badezimmer:

Tageslichtbad mit Badewanne, Gästetoilette, behindertengerechtes, barrierefreies Duschbad im Anbau

Keller: 6 Kellerräume

Dachböden: Zwei großzügige Dachböden mit viel Stauraum

Parkmöglichkeiten: Garage mit zusätzlichem Stellplatz

Lage: Südwestlage mit idealen Lichtverhältnissen und angenehmer Kühle durch den alten Baumbestand.

Im Erdgeschoss wurde ein hochwertiges Ahornparkett verlegt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden in Wetzlar. Die ruhige und freundliche Siedlung, frei von Durchgangsverkehr, sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und der direkte Zugang zum Wald ist ein besonderes Plus.

Gleichzeitig bietet die Lage eine hervorragende Anbindung: Schulen, Kindergärten und der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. In der nahen Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, darunter Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und vielfältige Freizeitangebote wie den fußläufig erreichbaren Europapark mit Schwimmbad, großem Spielplatz, Halfpipe, Fußballplatz, Restaurants und einer Kletterhalle.

Die Autobahnauffahrt Wetzlar-Süd ist nur 5 Minuten entfernt, und Städte wie Frankfurt und Gießen sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	226,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Frontansicht



# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



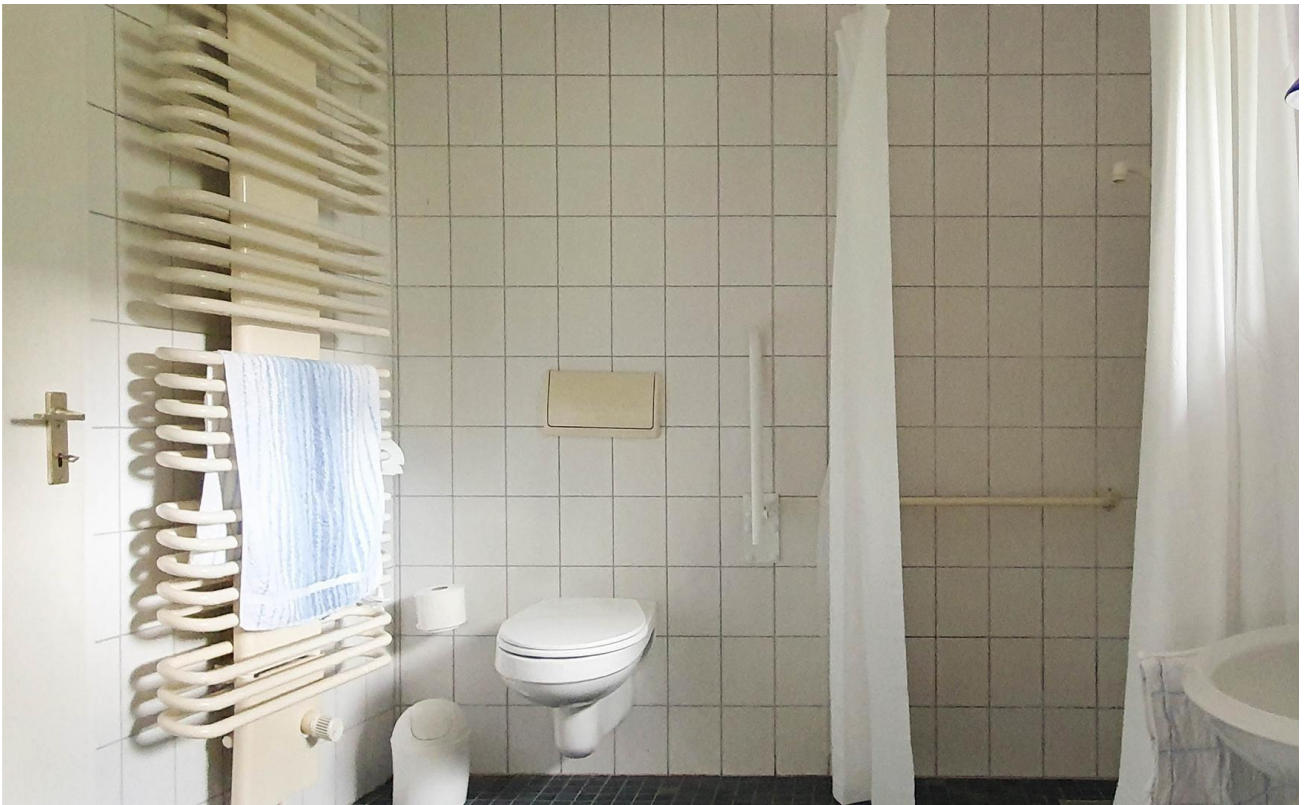
Esszimmer



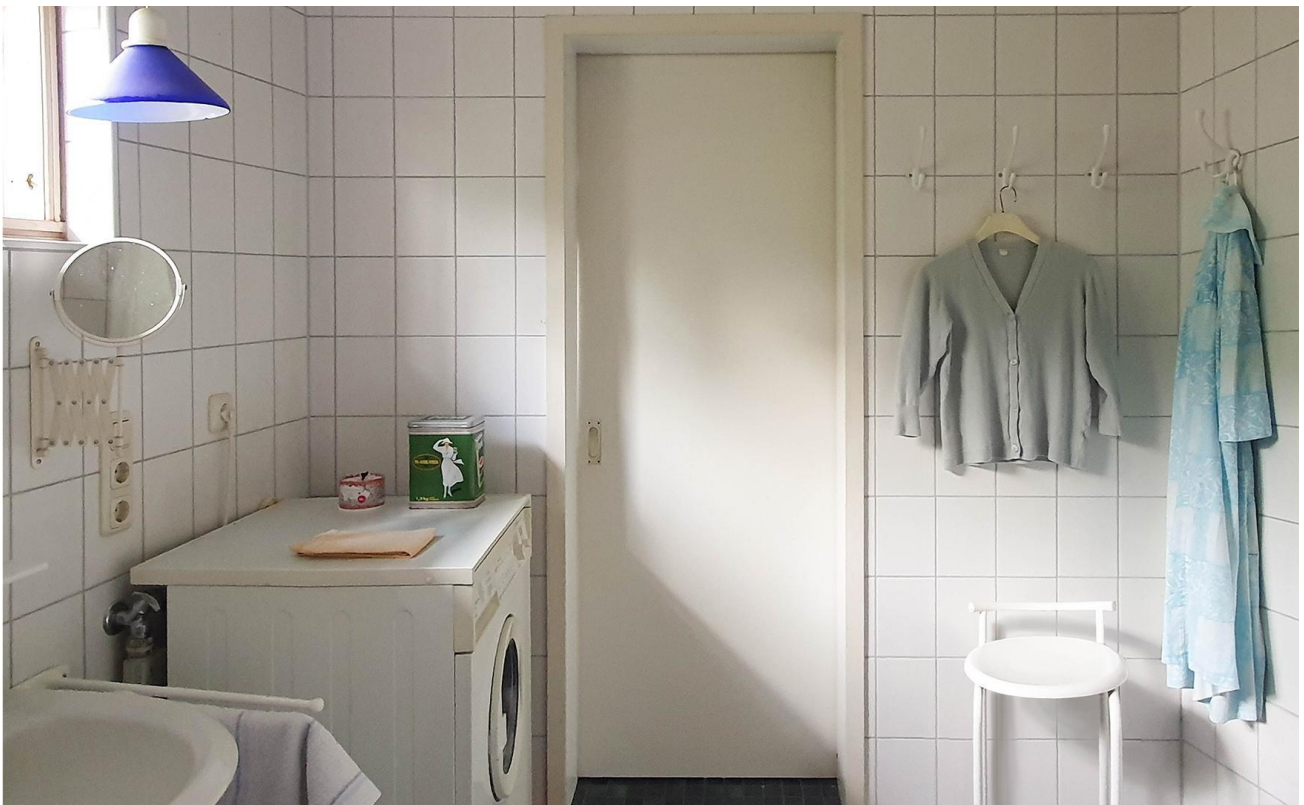
Anbau



# Exposé - Galerie



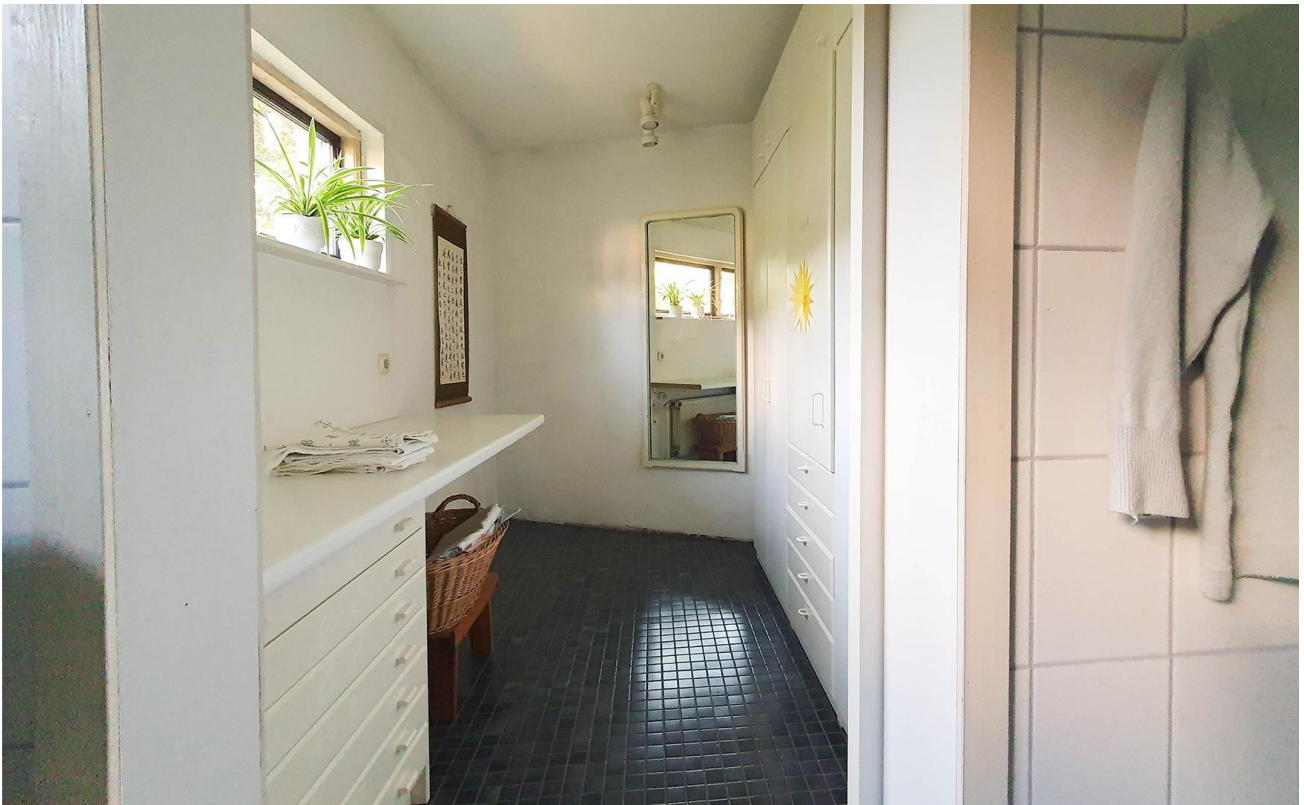
barrierefreies Bad



barrierefreies Bad



# Exposé - Galerie



Schrankzimmer



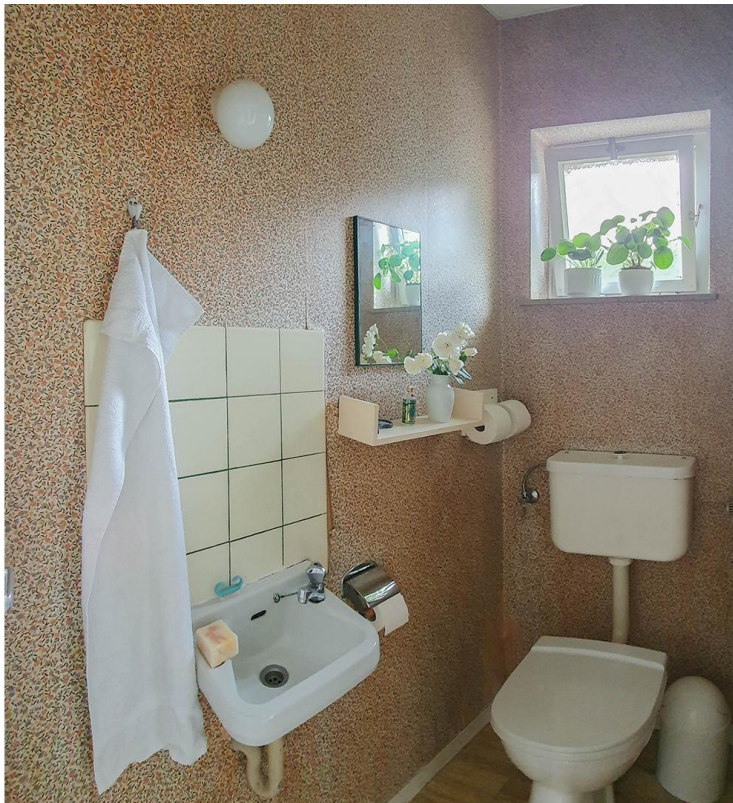
Zimmerflucht Wohnzimmer



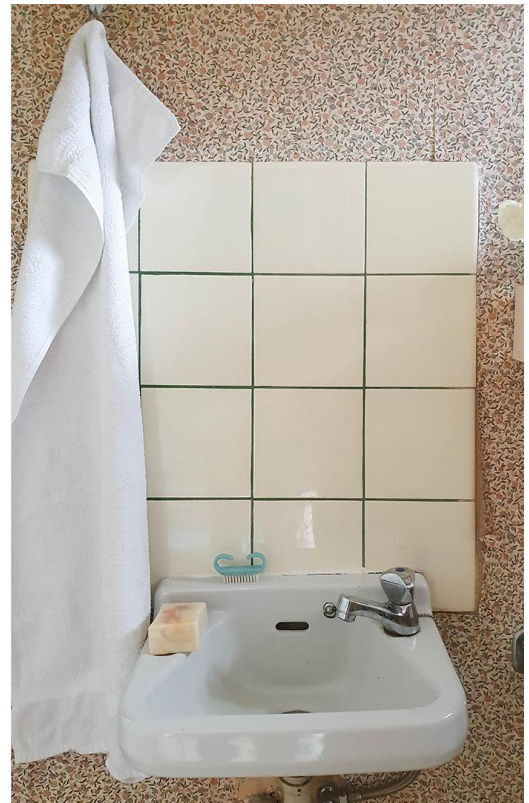
# Exposé - Galerie



Küche

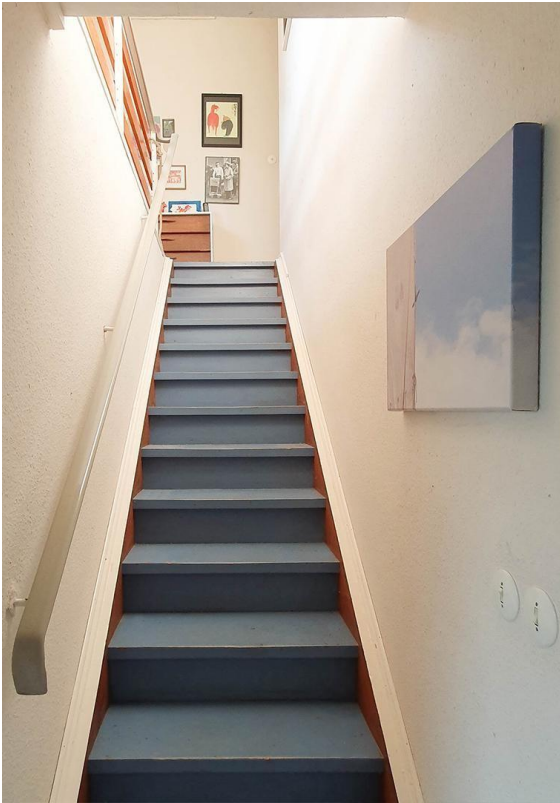


Gästetoilette





# Exposé - Galerie



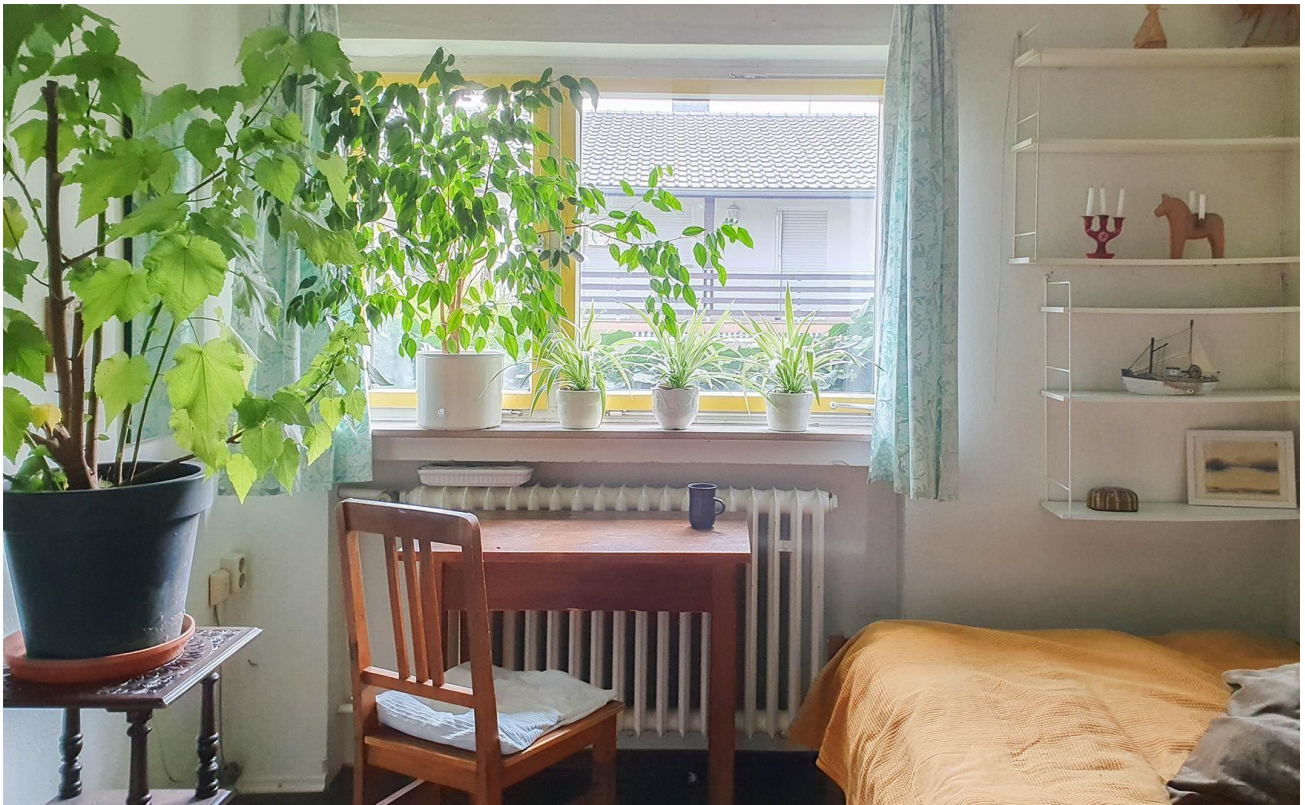
Treppe, Flur OG



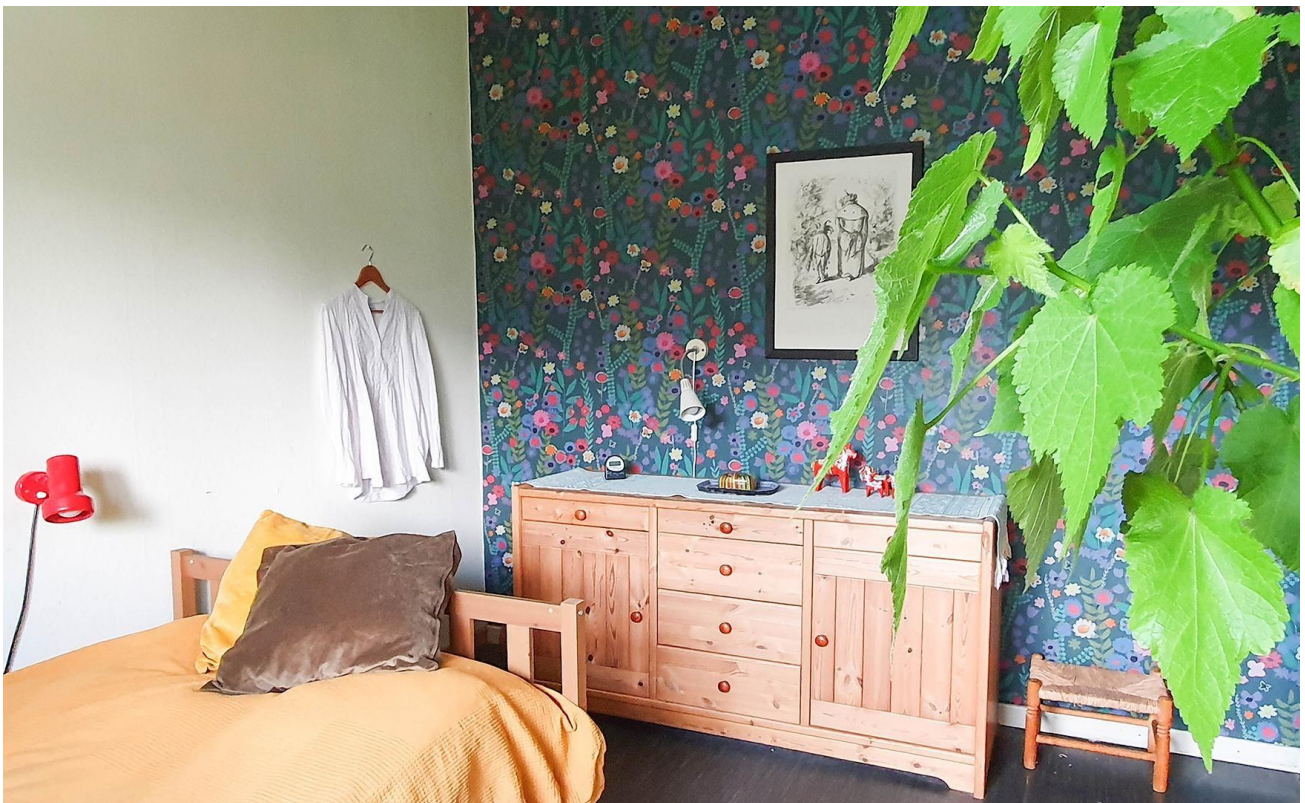
Bad OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Balkon



# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Rosen



# Exposé - Galerie



Gartenhäuschen



Wintertraum



# Exposé - Galerie



Heizungskeller



Büro



# Exposé - Galerie



Vorratsräume



Fotolabor



# Exposé - Galerie



Werkstatt



Dachboden Haupthaus



# Exposé - Galerie



Dachboden Anbau

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss





# Exposé - Grundrisse

