

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wetzlar

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-314755

### Einfamilienhaus

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:  
Georg Forster

35578 Wetzlar  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	868,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Fertighaus, Erstbezug September 1984 mit einer geräumigen Doppelgarage. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verfügt im Erdgeschoss über fünf geräumige Zimmer, eine Einbauküche, einem altersgerecht umgebauten Badezimmer und eine Gäste-Toilette. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss hat drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Über das Wohnzimmer ist der Zutritt auf eine kleine Loggia möglich. In dem Haus haben alle Böden entweder Fliesen oder Holz-Parkett. Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller, dessen Räume eine Höhe zwischen 2,18 und 2,50 Metern haben, befinden sich eine Speisekammer, drei beheizte Räume, eine Waschküche und der Heizungsraum. Hinter dem Haus befindet sich der Garten mit einer großen Terrasse. Ein sofortiger Einzug bzw. sofortige Nutzung ist möglich.

## Ausstattung

Das Haus besitzt die originalen, dreifach verglasten Fenster mit Holzrahmen. Alle elektrischen Leitungen sind dreiphasig. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen. Eine Alarmanlage ist installiert, das Einfahrtstor und die Garagentore sind funkferngesteuert. Schnelles Internet ist über einen Telefon-/DSL- oder Kabelanschluss möglich. Eine Satellitenschüssel mit drei LNB's ist eingerichtet. Ein Mähroboter übernimmt den Rasenschnitt. 2021 wurde das Dach neu gedeckt, die Dachfenster erneuert und die Fallrohre ausgetauscht.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus ist in einem ruhigen Wohngebiet, ungefähr drei Kilometer von der Altstadt entfernt. In der Nähe befinden sich das Klinikum mit angeschlossenen Facharztpraxen, Apotheken, mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, ein Kindergarten, Grund- und Gesamtschulen, ein großes Schwimmbad, eine Tankstelle und eine Auffahrt zur Autobahn A45. Die Stadt Wetzlar besitzt viele Grünanlagen und Waldstücke, die die Wohn- und Stadtgebiete miteinander verbinden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Die Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Der Garten auf der Hinterseite



Die Terrasse

# Exposé - Galerie



Die Einbauküche im EG



Das Wohnzimmer im EG

# Exposé - Galerie



Das Badezimmer im EG



Ein Schlafzimmer im OG

# Exposé - Galerie

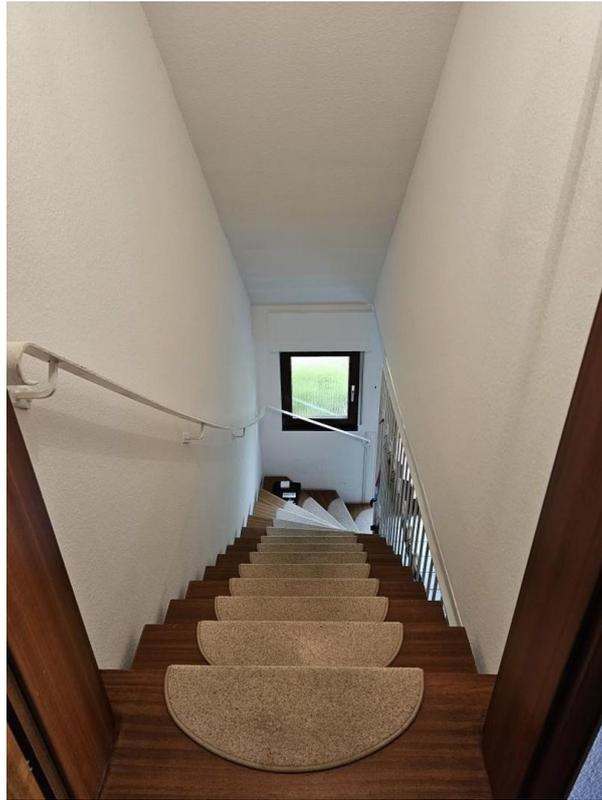


Das Wohnzimmer im OG



Blick von der Loggia im OG

# Exposé - Galerie



Das Treppenhaus zum OG



Der Hauseingang