

Wetzlar

## Top Thema - gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in prägnanter Lage

CODICE OGGETTO: 25148007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m<sup>2</sup> • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 182 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25148007 - 35578 Wetzlar**

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

**CODICE OGGETTO: 25148007 - 35578 Wetzlar**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25148007	Prezzo d'acquisto	1.285.000 EUR
Superficie netta	ca. 340 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	mansarda	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Vani	18	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1650	Superficie commerciale	ca. 160 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 500 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25148007 - 35578 Wetzlar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 25148007 - 35578 Wetzlar

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODICE OGGETTO: 25148007 - 35578 Wetzlar**

## Una prima impressione

Ein einzigartiges Ensemble historischer Wohn- und Geschäftshäuser im Herzen der Altstadt von Wetzlar. Die denkmalgeschützten Immobilien aus den Jahren um 1650 bieten eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren. Dank vollständiger Sanierungen in den Jahren 2009 und 2014 präsentieren sich die Gebäude in einem hervorragenden Zustand.

Das Ensemble besteht aus zwei Häusern mit jeweils klar strukturierten Nutzflächen und einem besonderen Fokus auf die historische Gebäudestruktur. Die Immobilie vereint moderne Annehmlichkeiten und historischen Charme, was sie zu einem besonderen Anziehungspunkt für Mieter macht.

Haus 1 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von ca. 64 m<sup>2</sup>. Hier sind drei vollvermietete Wohneinheiten untergebracht. Die Wohnungen sind modern ausgestattet und profitieren von der zentralen Lage in der Altstadt. Beheizt wird das Gebäude durch eine effiziente Zentralheizung, die zusammen mit der 2014 vollständig erneuerten Haustechnik für einen hohen Wohnkomfort sorgt.

Haus 2 bietet eine weitläufigere Wohnfläche von ca. 310 m<sup>2</sup> und ist auf einem Grundstück von ca. 118 m<sup>2</sup> situiert. Das Gebäude teilt sich in sechs Wohneinheiten auf, die allesamt vermietet sind. Auch hier wurde bei der Sanierung viel Wert auf die Erhaltung der historischen Bausubstanz gelegt, während Elektrik, Sanitäranlagen, Fassade, Dach und Heizung auf den neuesten Stand gebracht wurden.

Für zusätzlichen Nutzen sorgen die zwei Gewerbeflächen, die im Erdgeschoss der Häuser untergebracht sind. Diese sind langfristig vermietet und garantieren zusätzliche Einnahmen, sodass das Objekt eine beständige und attraktive Rendite bietet.

Die zentrale Lage in der Altstadt ist ein weiterer Pluspunkt der Immobilie. Die Mieter schätzen die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das innerstädtische Straßennetz.

Zusammengefasst bieten diese Wohn- und Geschäftshäuser eine seltene Gelegenheit, eine vollvermietete, sanierte und denkmalgeschützte Immobilie in bester Innenstadtlage zu erwerben. Die sorgsam durchgeführten Sanierungen und die wiederkehrenden Mieteinnahmen machen das Ensemble zu einer idealen Investition.

**CODICE OGGETTO: 25148007 - 35578 Wetzlar**

## Dettagli dei servizi

- zwei denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshäuser
- ca. 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 180 m<sup>2</sup> Grundstück
- vollständige Sanierung 2009 / 2014
- Zimmer 16
- Badezimmer 8
- Heizung Gas 2009/2014
- langfristig vollvermietet

**CODICE OGGETTO: 25148007 - 35578 Wetzlar**

## Tutto sulla posizione

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 Baudenkmalern 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 Einkaufszentren 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.

**CODICE OGGETTO: 25148007 - 35578 Wetzlar**

## Ulteriori informazioni

**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: 25148007 - 35578 Wetzlar**

## 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)