

EXPOSÉ

Obergasse 6B

WETTENBERG-LAUNSBACH

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage

MK24 IMMOBILIEN



WILLKOMMEN

Ruhig wohnen, zentral leben

Diese gepflegte Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten in Wettenberg-Launsbach. Weil das Haus zurückversetzt von der Straße steht, ist es hier angenehm ruhig – obwohl der Bäcker direkt vor der Tür liegt und Gießen nur wenige Minuten entfernt ist.

Auf ca. 63 m² verteilen sich ein heller Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer für Büro oder Kind sowie ein Vollbad mit Dusche und Wanne. Ein eigener Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz direkt am Haus gehören dazu.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar – ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie und ebenso interessant für Kapitalanleger.

ca. 63 m²	3	EG	199.000 €
WOHNFLÄCHE	ZIMMER	ETAGE	KAUFPREIS

OBJEKTDATEN

Auf einen Blick

DIE WOHNUNG

Objektart	Eigentumswohnung
Lage im Haus	Erdgeschoss
Wohnfläche	ca. 63,09 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1 (Dusche & Wanne)
Einbauküche	im Kaufpreis enthalten
Bodenbelag	Fliesen
Keller	eigener Kellerraum
Stellplatz	1 Außenstellplatz
Baujahr	ca. 1995
Wohneinheiten im Haus	4
Verfügbar	ab sofort

KOSTEN

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	250 € / Monat
davon Rücklage	ca. 15 € / Monat
Rücklage der WEG	über 60.000 €

ENERGIE

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	48,4 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse	A
Warmwasser	im Wert enthalten
Heizung	Gas-Zentralheizung
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Baujahr Heizung	1995
Ausweis gültig bis	17.07.2034







WOHNEN & ESSEN

Hell, offen und lichtdurchflutet

Über einen langen Flur erreichen Sie sämtliche Räume. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich: Große, bodentiefe Fenster holen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche, offene Atmosphäre.

Die Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert – Kochen, Essen und Zusammensitzen gehen hier ganz selbstverständlich ineinander über. Pflegeleichte Fliesen und eine Fußbodenheizung sorgen zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohngefühl.

KÜCHE

Einbauküche inklusive

Die offene Einbauküche samt Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ober- und Unterschränke, offene Regale und reichlich Arbeitsfläche bieten Platz für alles, was der Alltag braucht.

Durch die offene Bauweise bleiben Sie beim Kochen mitten im Geschehen.



SCHLAFEN & ARBEITEN

Raum für Ruhe und Ideen

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet bequem Platz für ein Doppelbett. Das zweite Zimmer lässt sich flexibel nutzen – als Büro, Kinder- oder Gästezimmer.

Doppelt verglaste Fenster und Jalousien sorgen für Ruhe und Privatsphäre.



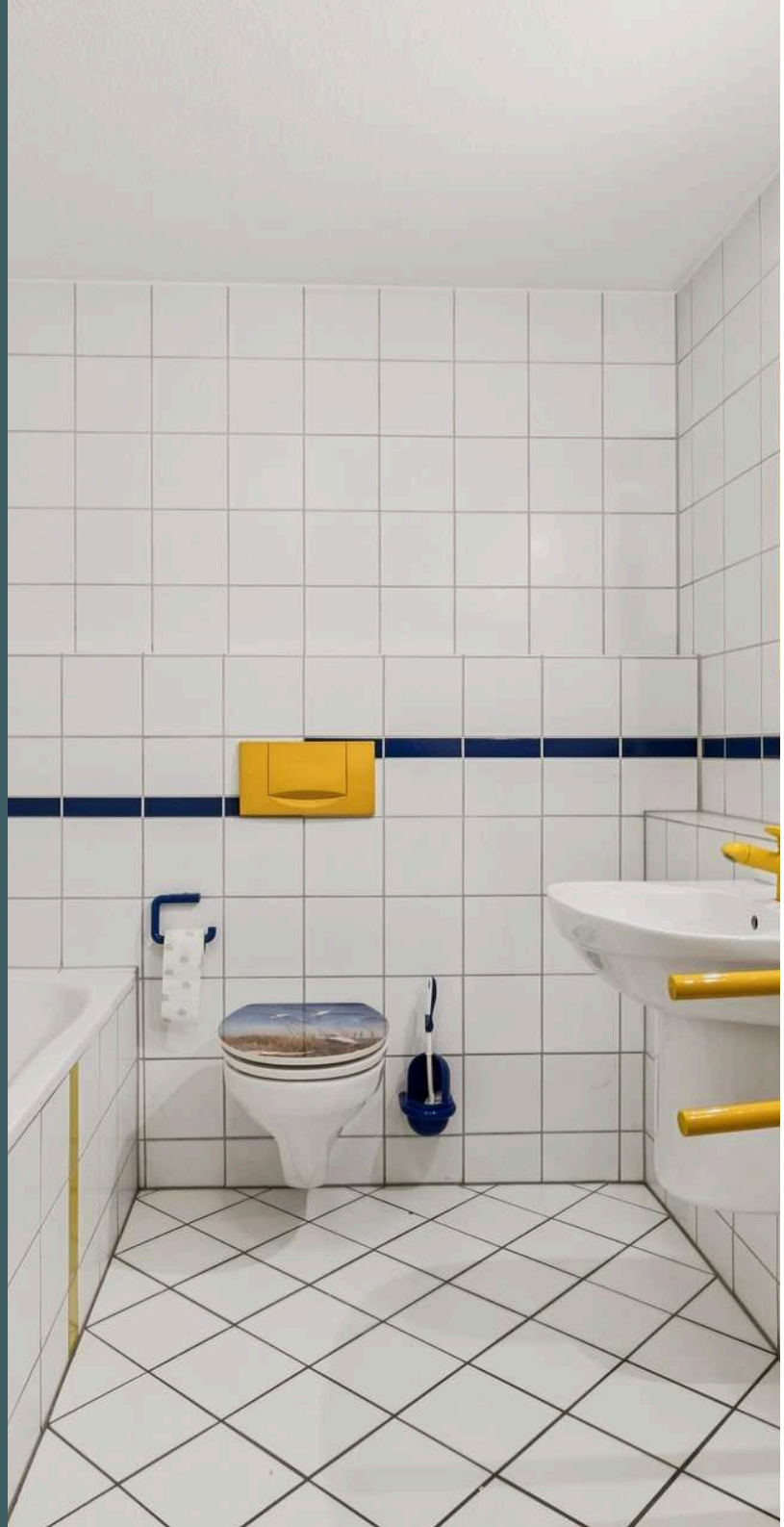


BAD, FLUR & KELLER

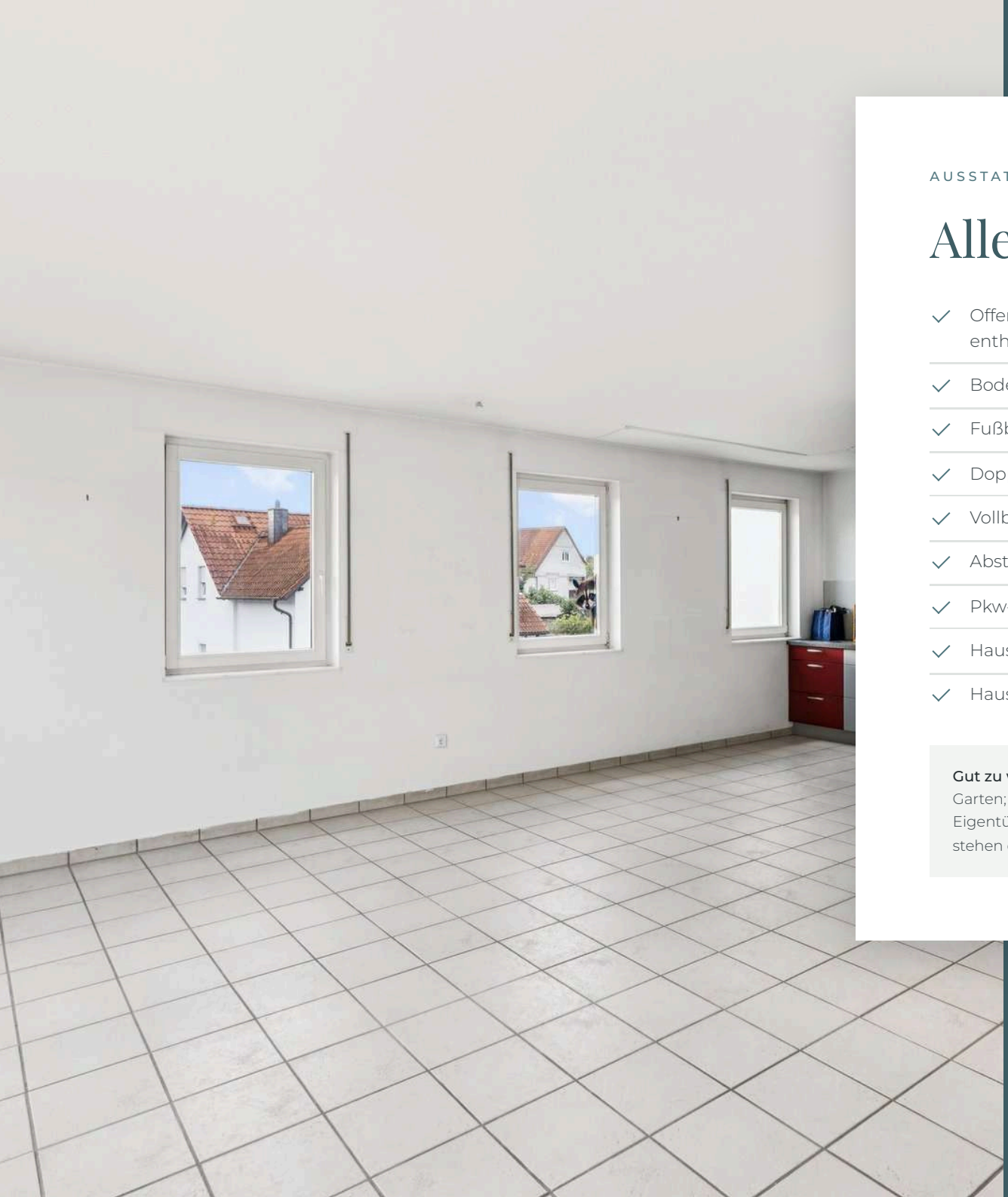
Komfort für jeden Tag

Das innenliegende Vollbad ist mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken ausgestattet – praktisch, wenn es morgens schnell gehen muss.

Ein Abstellraum in der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum. Dazu kommen ein eigener Kellerraum und die gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Haus.







AUSSTATTUNG

Alles da, was zählt

- Offene Einbauküche samt Elektrogeräten – im Kaufpreis enthalten
- Bodentiefe Fenster im Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung und pflegeleichte Fliesenböden
- Doppelt verglaste Fenster mit Jalousien
- Vollbad mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken
- Abstellraum, eigener Kellerraum und gemeinsame Waschküche
- Pkw-Außenstellplatz direkt am Haus
- Hausverwaltung inkl. Putzdienst und Nebenkostenabrechnung
- Haustiere sind im Haus willkommen

Gut zu wissen: Die Wohnung hat keinen Balkon, keine Terrasse und keinen Garten; einen Aufzug gibt es nicht. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft liegt bei über 60.000 €, Sanierungsmaßnahmen stehen derzeit nicht an.

GRUNDRISS

Erdgeschoss

RÄUME

- Wohnen / Essen mit offener Küche
- Schlafzimmer (Eltern)
- Kinderzimmer / Büro
- Vollbad
- Flur
- Abstellraum

WOHNFLÄCHE GESAMT **ca. 63,09 m²**

Exposéplan, nicht maßstäblich. Die eingezeichnete Möblierung dient nur der Veranschaulichung.





LAGE

Wettenberg-Launsbach

Launsbach ist ein beliebter Ortsteil der Gemeinde Wettenberg im Landkreis Gießen. Hier verbinden sich eine ruhige, gewachsene Wohnlage und die unmittelbare Nähe zur Universitäts- und Kreisstadt Gießen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Kita, Kindergarten und Grundschule sind gut erreichbar. Über die nahe A480 geht es schnell auf den Gießener Ring und die A5. Zur Erholung laden die Launsbacher Seen und zahlreiche Spazierwege ein.

SO SCHNELL AM ZIEL

Gießen, Innenstadt	**ca. 10 Min.**
Gießen, Bahnhof	**ca. 10 Min.**
Wetzlar	**ca. 15 Min.**
Marburg	**ca. 30 Min.**
Bad Nauheim	**ca. 30 Min.**
Frankfurt am Main	**ca. 50 Min.**
Flughafen Frankfurt	**ca. 50 Min.**

Fahrzeit mit dem Pkw ohne Verkehrsaufkommen, gerundet. Berechnet auf Basis von OpenStreetMap-Daten.

MK24 IMMOBILIEN

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage



Magdalena Kowalski

Immobilienmaklerin seit 2009 und Sachverständige für Wertermittlungen

MOBIL	0160 97345750
BÜRO	0641 68692995
E-MAIL	info@mk24-immobilien.de
WEB	www.mk24-immobilien.de

MK24-Immobilien
Bergstraße 13
35463 Fernwald-Steinbach

Zweitbüro Gießen
Fetzer Geschäftshaus, Haus A, 1. OG
Steinstraße 81–83 · 35390 Gießen

RECHTLICHE HINWEISE
Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin bzw. Dritter und wurden nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft; eine Haftung hierfür wird nicht übernommen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Grundriss ist nicht maßstäblich, die eingezeichnete Möblierung beispielhaft. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von MK24-Immobilien. Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf nicht ohne Zustimmung an Dritte weitergegeben werden.

GESTALTUNG Courtage Marketing · **GRUNDRISS-ILLUSTRATION** immoGrafik