

EXPOSÉ

»das magazin«

www.stadtwohnungen-wetzlar.de



Bergstraße 10, Wetzlar

6 Eigentumswohnungen

Tiefgarage mit 6 Stellplätzen

»editorial«



» Mehr Wert - Mehrwert! «



der stadtmakler
MARTIN BÄHRINGER
Geschäftsführer und
Sachverständiger
Telefon: 06441 - 44 6131
post@stadtmakler.com

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

vor Ihnen liegt unser Exposé-Magazin über ein durch uns zum Kauf angebotenes Bauvorhaben in Wetzlar.

Wie in einem Autoprospekt finden Sie die „technischen Daten“ in einer Übersicht in der rechten Aufstellung. Des Weiteren folgen Beschreibungen und Grundrisspläne.

In absoluter Innenstadtlage entstehen sechs Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen und mit gut nutzbarer Raumaufteilung. Das Bauvorhaben wird über unseren bewährten Kooperationspartner, dem Projektentwickler Dokter Immobilien GbR aus Wetzlar, als Bauherrngemeinschaftsmodell abgewickelt und erstellt.

Auf Wunsch erhalten Sie gerne auch ein unverbindliches Finanzierungsbeispiel. Was kostet Ihre Wunschimmobilie im Monat?

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Magazins und freuen uns über Ihre Rückmeldung.

Und bei weiteren Fragen bitten wir Sie: zögern Sie nicht – rufen Sie einfach an!

Mit freundlichen Grüßen


Martin Bähringer



Klingelschild

Immobilie:	Wohnhaus mit sechs Eigentumswohnungen
Adresse:	Bergstraße 10, 35578 Wetzlar
Baujahr:	Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2019
Zustand:	Neubau-Erstbezug, schlüsselfertige Erstellung
Wohnungen:	sechs Wohnungen auf drei Etagen
Ausstattung:	siehe separate Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Wohnungsgrößen:	ab 66,24 m ² Wohnfläche
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnbebauung
Wohlfühlen:	Balkone und großzügige Terrasse
Infrastruktur:	vor Ort vollständig und fußläufig vorhanden
Parken:	Tiefgarage und Frestellplätze
Highlights:	stadtnahe Lage mit Garten
Projektentwickler:	Dokter Immobilien GbR, Wetzlar
Provision:	keine zusätzliche Provision für die Bauherren
Ansprechpartner:	Martin Bähringer, der stadtmakler Immobilien
Erreichbarkeit:	Telefon: 06441 - 44 61 31



Übersicht der Wohnungen:

Wohnen in der Innenstadt, fußläufig zur Altstadt, den Parkanlagen an der Lahn – das war die Inspiration für dieses Bauvorhaben mit nur sechs Wohnungen.

Der schöne Garten zum Süden wird durch das Gebäude geschützt und bietet ergänzend Wohnkomfort zu den Balkonen. Eine Tiefgarage mit sechs Stellplätzen, sowie ergänzend sechs Freistellplätze gewähren ausreichend Parkraum trotz der innerstädtischen Lage.

Die Wohnungen verfügen alle über Tageslichtbäder, separate Gästetoiletten, Abstellräume in den Wohnungen und zusätzliche Kellerersatzräume direkt in den jeweiligen Treppenhäusetagen. Die überwiegend bodentiefen Fenster ermöglichen einen optimalen Lichteinfall und helle, freundliche Räume.

Zu den Wohnungen im Dachgeschoss gehört ergänzend der innerhalb der Wohnungen direkt zugängliche Spitzboden, der vielseitig genutzt werden kann und nicht in der ausgewiesenen Wohnfläche enthalten ist. Die Immobilie wird energieeffizient nach EnEV 2016 erbaut und mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt.

Für die Käufer bzw. Bauherren fällt keine zusätzliche Maklercourtage an.

Wohnung 1 mit Balkon:

Erdgeschoss 3 Zimmer, 72,55 m² 192.500,00 €

Wohnung 2 mit Terrasse:

Erdgeschoss 3 Zimmer, 77,05 m² 204.500,00 €

Wohnung 3 mit Balkon:

Obergeschoss 3 Zimmer, 72,55 m² 199.500,00 €

Wohnung 4 mit Balkon:

Obergeschoss 3 Zimmer, 72,55 m² 199.500,00 €

Wohnung 5 mit ca. 40 m² Spitzboden und Balkon:

Dachgeschoss 3 Zimmer, 66,24 m² 219.000,00 €

Wohnung 6 mit ca. 40 m² Spitzboden und Balkon:

Dachgeschoss 3 Zimmer, 66,24 m² 219.000,00 €

Tiefgaragenstellplatz: 18.000,00 €

Freistellplatz: 5.000,00 €

Für die Bauherren entstehen keine zusätzlichen Kosten für Hausanschlüsse, Prüfstatik und weitere Baunebenleistungen.

Es besteht eine Abnahmeverpflichtung für jeweils einen Tiefgaragen und einen Freistellplatz je Wohnung.

»das projekt«

Bergstraße 10 in Wetzlar - mehr Innenstadt geht eigentlich nicht.

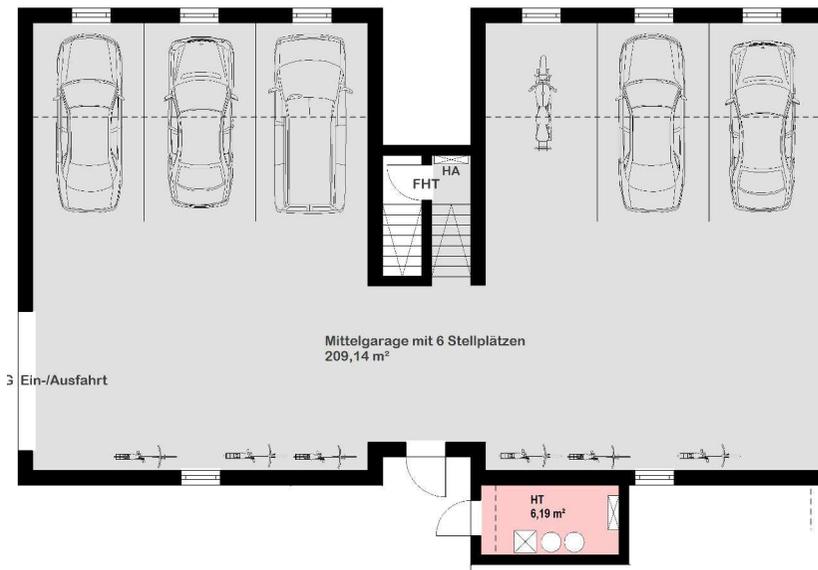
Direkt neben unserem Büro, fußläufig zu Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken, sowie zum ÖPNV wird dieses Bauvorhaben mit Südausrichtung entstehen. Der geschützte Garten, die großen rückseitigen Balkone und das gepflegte Wohnumfeld ermöglichen einen angenehmen Wohnkomfort bei zugleich zentraler Lage.

Das Gebäude wird mit einer Tiefgarage unterkellert, die insgesamt sechs PKW-Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bietet.

Die Tiefgarage kann durch das Treppenhaus und aus dem Garten zu Fuß betreten werden.

Ergänzend stehen sechs Freistellplätze im Hofbereich hinter dem Haus zur Verfügung.

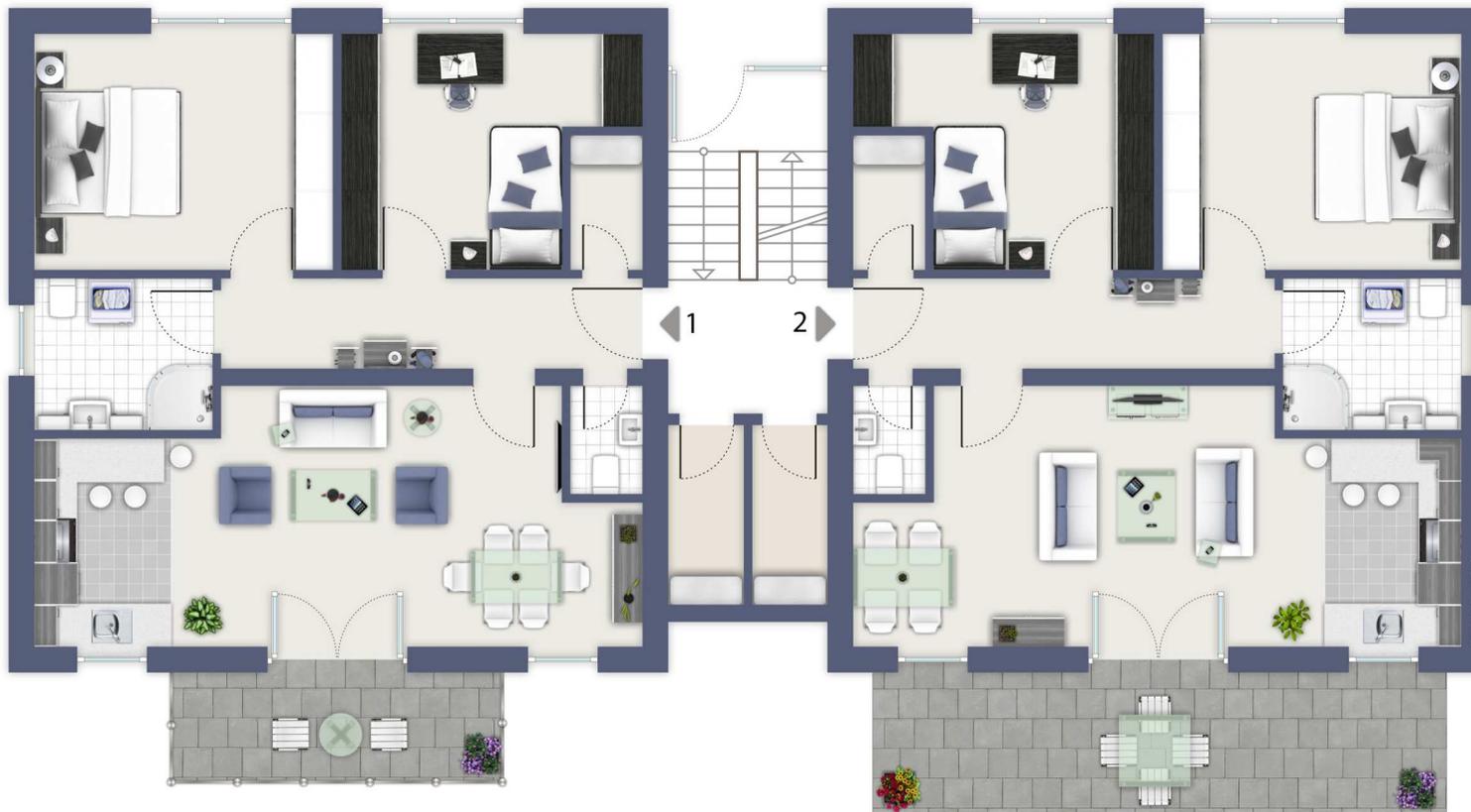
Für jede Wohnung besteht die Verpflichtung zur Abnahme jeweils eines Tiefgaragen- und eines Freistellplatzes.



»das erdgeschoss«

Die Wohnung 1 im Erdgeschoss ist 72,55 m² groß und verfügt über einen Wohn-Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Die Wohnung verfügt außerdem über einen Kellerersatzraum im Treppenhaus, sowie einen Balkon mit Südausrichtung zum Garten. Der Kauf- und Herstellungspreis beträgt 192.500,00 €.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von 77,05 m², verteilt auf einen Wohn-Essbereich mit Zugang zur Gartenterrasse, zwei Schlafzimmer, Tageslichtbad, Gäste-WC und Abstellraum, sowie Kellerersatzraum im Treppenhaus. Der Kauf- und Herstellungspreis beträgt 204.500,00 €.



»WIR VERMITTELN SCHÖNES WOHNEN«

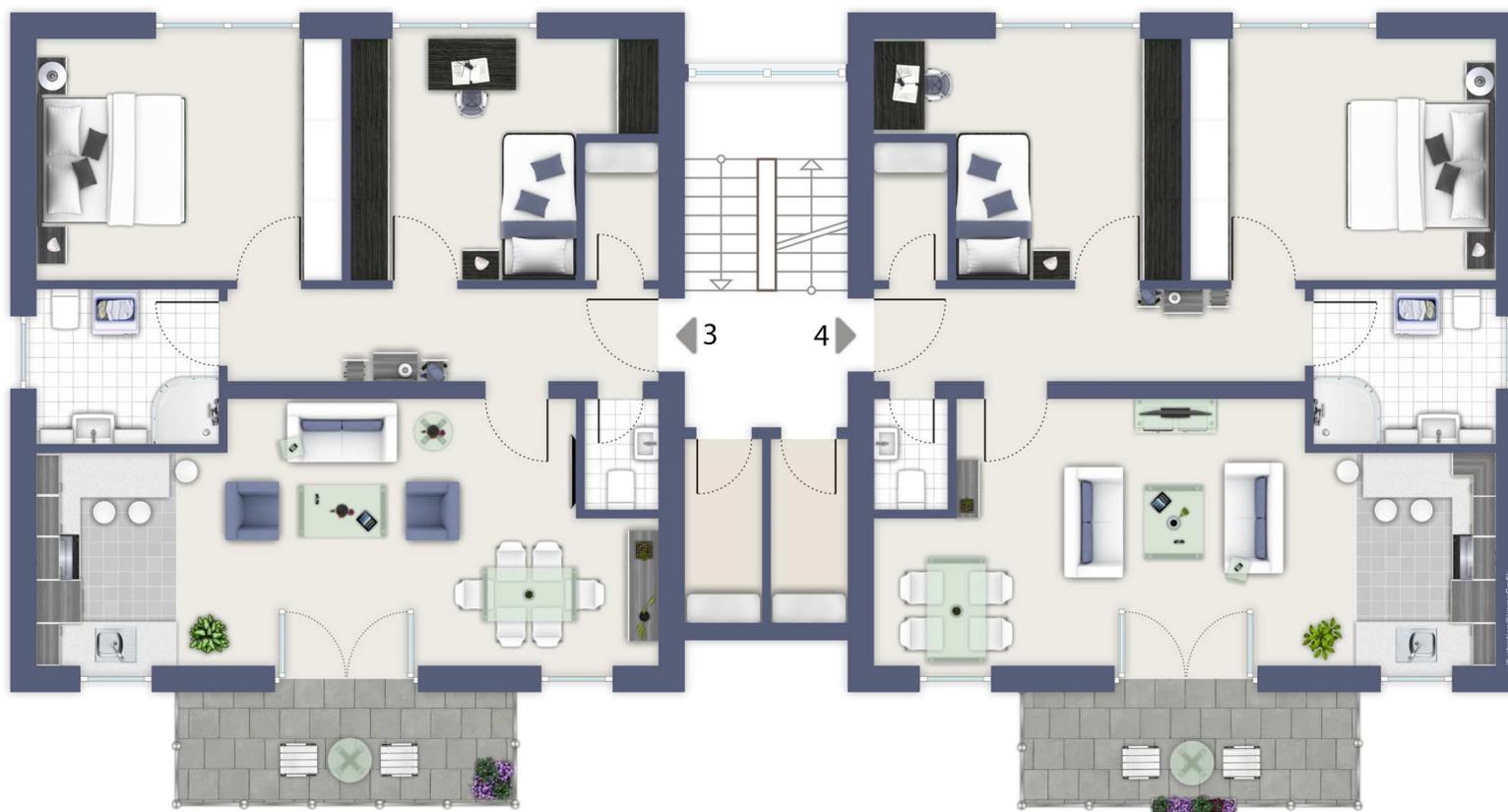
der stadtmakler



»das obergeschoss«

Die Wohnungen 3 und 4 im Obergeschoss sind jeweils 72,55 m² groß und verfügen über Wohn-Essbereich, zwei Schlafzimmer, Tageslichtbad, Gäste-WC, Abstellraum, sowie Balkon zum Garten mit Südausrichtung. Die Wohnungen verfügen außerdem jeweils über Kellerersatzräume im Treppenhaus.

Der Kauf - und Herstellungspreis beträgt jeweils 199.500,00 €.



»WIR VERMITTELN SCHÖNES WOHNEN«

der stadtmakler



»das dachgeschoss«

Die Wohnungen 5 und 6 befinden sich in den beiden Dachgeschossen und verfügen über eine Wohnfläche von jeweils 66,24m², sowie eine Grundfläche von ca. 40m² im ausgebauten und direkt zugänglichen Spitzboden. Neben dem großen Raum im oberen Dachgeschoss steht jeweils ein Wohn-Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, eine Gästetoilette, ein Abstellraum sowie ein Kellerersatzraum im Treppenhaus zur Verfügung. Beide Wohnungen haben Südbalkone mit Blick in den Garten.

Der Kauf- und Herstellungspreis beträgt je Wohnung 219.000,00 €.



»WIR VERMITTELN SCHÖNES WOHNEN«

der stadtmakler



EXPOSÉ

»das magazin«

» Wir laden Sie herzlich ein zu einem „Verlobungs-Termin“ für Ihr neues Zuhause: Verlieben Sie sich einfach bei einer Beratung in diese Immobilie, lassen Sie sich von den Räumlichkeiten inspirieren und entwickeln Sie Ihre ganz persönlichen Ideen. Wir freuen uns auf Sie!
Und bei der Finanzierung stellen wir Ihnen gerne unseren bankenunabhängigen Finanzierungsberater an die Seite!

der stadtmakler – Martin Bähringer



Martin Bähringer Immobilien GmbH & Co. KG
Immobilienmakler- und Sachverständigenbüro
Bergstraße 8 | 35578 Wetzlar
Telefon: 06441 - 44 61 31 | Fax: 0 64 41 - 20 94 96
post@stadtmakler.com | www.stadtmakler.com

