Wiesbaden – Sonnenberg

Einmaliges Anwesen in ruhiger und privater Atmosphäre mit großzügigem Raumangebot

Número da propriedade: 25006013

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.749.000 EUR • **ÁREA:** ca. 335 m² • **QUARTOS:** 10 • **ÁREA DO TERRENO:** 719 m²

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25006013
Área	ca. 335 m²
Quartos	10
Casas de banho	3
Ano de construção	1950
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	1.749.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 69 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	29.11.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	115.80 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

O imóvel

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.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

www.von-poll.com/wiesbaden

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Uma primeira impressão

Willkommen in diesem freistehenden Anwesen in einer bevorzugten und ruhigen Wohngegend von Wiesbaden Sonnenberg. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 719 m² bietet dieses Zuhause eine gelungene Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, gehobener Ausstattung und einer Lage, die Privatsphäre und Komfort vereint. Die Immobilie erstreckt sich mit einer Wohnfläche von ca. 335 m² über vier Etagen und umfasst insgesamt zehn gut geschnittene Zimmer, welche durch bodentiefe Fenster in nahezu allen Räumlichkeiten eine lichtdurchflutete und einladende Atmosphäre bieten. Besonders hervorzuheben ist die gehobene Ausstattung der vier Badezimmer, welche die Wohnräume optimal ergänzen und hohen Komfort auf jeder Etage bieten. Ein weiteres Highlight ist die Wohnetage mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, welcher fließend in eine offene Küche übergeht. Dieses offene Wohnkonzept schafft eine angenehmen und einladenden Flair und eignet sich hervorragend für gesellige Zusammenkünfte und das tägliche Leben. Die großzügige Terrasse mit Südost-Ausrichtung, welche Sie von dieser Ebene aus erreichen können, bietet Ihnen zusätzlichen Raum und verbindet den privat gelegenen Garten mit der Wohnetage. Das Anwesen nutzt die Hanglage optimal aus, sodass das Untergeschoss mit zusätzlicher Wohnfläche ausgestattet ist und direkten Zugang zum Garten bietet. In diesem Bereich befindet sich auch ein Wellnessbereich mit Sauna und Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet mit einer großzügigen Dachterrasse und einer weiteren Küchenzeile ein besonderes Highlight. Dieser Bereich lässt sich ideal als Studio oder Gästebereich nutzen und lädt zu schönen Sonnenstunden ein. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert, wobei auf eine zeitgemäße und elegante Gestaltung geachtet wurde. Das ursprüngliche Baujahr des Hauses liegt bei 1950, doch die umfassende Sanierung in den Jahren 2012/2013 und die kontinuierlichen Renovierungen sorgen für einen hohen und zeitgemäßen Wohnkomfort. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Lage von Wiesbaden, Sonnenberg, und bietet somit sowohl eine erstklassige Anbindung an das Stadtzentrum als auch die Ruhe und Privatsphäre einer gehobenen Wohngegend. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen eine individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Detalhes do equipamento

Großzügiges Anwesen im Bauhausstil
- Baujahr: 1950
- Kernsanierung: 2012/2013
- Gasheizung
- 4 Wohnetage
- 10 Zimmer
- 4 Bäder
- Dachterrasse
- Balkon
- Garage

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Tudo sobre a localização

Nordöstlich der Wiesbadener Innenstadt liegt das Wohngebiet Sonnenberg. Mit seinen prachtvollen Villen und Einfamilienhäusern und der sensationellen Aussicht gehört es zu den begehrtesten Adressen der Kurstadt. Im historischen Stadtkern finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sowie Dienstleister. Wahrzeichen des Stadtteils ist die aus dem 13. Jahrhundert stammende Burg Sonnenberg. Drei Kindergärten und zwei Grundschulen machen den rund 8.000 Einwohner zählenden Stadtteil auch für Familien interessant. Eine der exklusivsten Adressen ist das Wohngebiet am Birnbaum mit modernen Villen und großzügigen Grundstücken. Verkehrsanbindung: Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz erfolgt über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer und ist damit für den Autofahrer leicht zu erreichen – eine ideale Anbindung an die Autobahn A66 ist gegeben. Auch für die Anreise mit der Bahn sind optimale Voraussetzungen gegeben, denn Wiesbaden ist an das deutsche ICE-Netz angeschlossen. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz. Der Frankfurter Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinien 2, 16 und 18 verkehren regelmäßig und bieten eine gute Möglichkeit, sich fortzubewegen und schnell die Wiesbadener Innenstadt zu erreichen.

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 115.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 25006013 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com