

Wiesbaden - Sonnenberg

# Ankommen und wohlfühlen – Familienidylle in Bestlage mit wunderschönem Garten und möglicher ELW

Objektnummer: 26006005



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

**KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 627 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

## Auf einen Blick

|              |                           |             |   |
|--------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26006005                  | Kaufpreis   | 1.595.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 219 m <sup>2</sup>    | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Zimmer       | 7.5                       | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 5                         |             |   |
| Badezimmer   | 3                         |             |   |
| Baujahr      | 1959                      |             |   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage | Bauweise    | Massiv  |
|              |                           | Nutzfläche  | ca. 14 m <sup>2</sup>   |
|              |                           | Ausstattung | Terrasse, Einbauküche   |

Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 134.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.01.2036      | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1959                        |

Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

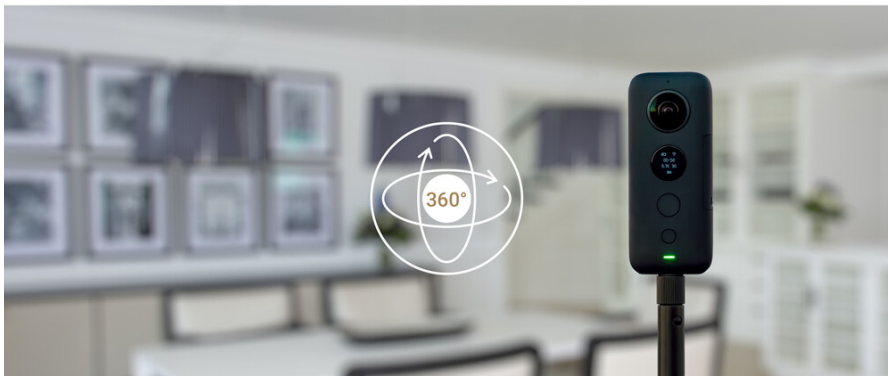
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0611 - 16 02 72 0**

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden  
wiesbaden@von-poll.com | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Anwesen bietet mit einer Wohnfläche von ca. 232 m<sup>2</sup> (wobei 14,92 m<sup>2</sup> alternativ als Lagerraum oder Zimmer einsetzbar sind) und einer Grundstücksfläche von ca. 627 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie begeistert durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, und 3 Badezimmer – ideal für Familien mit Bedarf an mehreren Wohn- und Rückzugsbereichen oder auch für Paare, die viel Raum suchen.

Ein bedeutendes Modernisierungsmerkmal stellt die 2015 erfolgte Kernsanierung dar, die neben einer vollständigen Dacherneuerung vor allem hochwertige Einbauten und einen exklusiven Ausbau des Dachgeschosses umfasst. Dabei wurde besonderer Wert auf Qualität und Funktionalität gelegt, was sich in der gehobenen Ausstattungsqualität widerspiegelt. Für ein angenehmes Wohnklima sorgen sowohl eine Zentralheizung als auch eine Fußbodenheizung in einigen Wohnbereichen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt acht Zimmer, die sich flexibel auf verschiedene Wohnbedürfnisse anpassen lassen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dabei für ein harmonisches Miteinander, von offenen Wohnbereichen bis hin zu privaten Rückzugsorten. Durch die großen Fensterflächen werden alle Räume von Tageslicht durchflutet, was die ohnehin großzügige und helle Atmosphäre zusätzlich unterstreicht.

Im Erdgeschoss befindet sich ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Hier schließt sich ein ansprechender Essplatz an, der Familienfeiern sowie gesellige Abende im Freundeskreis einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer sowie ein weiteres Duschbad, die durch ihren Schnitt vielfältige Einrichtungskonzepte ermöglichen. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – der Gestaltungsfreiheit sind kaum Grenzen gesetzt.

In das traumhafte Dachgeschoss geleitet Sie die Holzterrasse. Hier stehen Ihnen zwei weitere große Räume und ein wunderschönes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne zum angenehmen Wohnen zur Verfügung.

Der Gartenbereich rund um das Haus lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Auf der Terrasse, welche zu 2/3 mit einem verschattbaren Glasdach versehen ist, genießen Sie sonnige Stunden mit Blick ins Grüne. Das Grundstück bietet zudem genügend Platz für spielende Kinder oder Hobbygärtner und lässt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Das Untergeschoss, mit separater Eingangstür, bietet sich als Gäste- oder Bürobereich, alternativ als ELW, an.

Wenn Sie Wert auf ein großzügiges Raumangebot, lichtdurchflutete, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Umfeld legen, laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.

Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Anwesen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Ausstattung und Details

- 2014: Wärmedämmung des gesamten Hauses
- 2015: Sanierung inkl. hochwertigem Dachausbau der Immobilie (Dacherneuerung, hochwertige Einbauten uvm.)
- 2020: Einbau einer Ditem Funk-Einbruchmeldealarmanlage
- 2024: Einbau Wohnzimmerregal inkl. Beleuchtung ca. 7.000,-€
- 2025: Erneuerung des Parketts im Wohnzimmer und in den Fluren sowie neue Fliesen in der ELW
- Möglichkeit der Abtrennung einer Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Eingang sowie der Einbau von einem hochwertigen Einbauschränk im Wert von ca. 7.000,-€ (2024)
- partielle Fußbodenheizung
- Doppelgarage und zwei Stellplätze
- Gartenbewässerungsanlage
- hochwertige Garten- und Zaunanlage
- großzügige, überdachte Terrasse mit Blick in den Garten
- Fahrradgarage für 4 Fahrräder und/oder Rasenmäher
- die Immobilie wird inkl. aller Deckenleuchten veräußert

**Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26006005 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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