Wiesbaden – Sonnenberg

Imposanter Familientraum - Modernisiert, Naturidylle & Stadtnähe perfekt vereint

Objektnummer: 25006012

KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 290 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.404 m²

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

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

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25006012
Wohnfläche	ca. 290 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.790.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Ein erster Eindruck

Dieses bezaubernde Försterhaus, erbaut im Jahr ca. 1920 und im Jahr 2003 erweitert und umfassend saniert, bietet die perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. In einer der begehrtesten Lagen Wiesbadens gelegen, nur 2 Gehminuten vom Kurpark und dem Wald entfernt, bietet es eine friedliche Oase in der Natur, während Schulen, Supermärkte und öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar sind. Auf drei Ebenen verteilt, bieten die ca. 350 m² Wohn-& Nutzfläche viel Platz für eine größere Familie. Das durchdachte Layout schafft die ideale Balance zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre, mit mehreren Räumen für Entspannung und ruhige Rückzugsorte. Auch wenn das Haus über mehrere Treppen verfügt, sorgt das intelligente Design dafür, dass jede Ebene komfortabel und praktisch genutzt werden kann. Das großzügige Grundstück bietet mit ca. 1.400 m² viel Platz für Aktivitäten im Freien und umfasst drei Terrassen: Eine gemütliche Terrasse neben der Küche, ist perfekt für Mahlzeiten im Freien. Eine komfortable Wintergarten-Terrasse, ist ideal für den ganzjährigen Genuss der Natur. Die Sonnenterrasse mit einer großen Rasenfläche, ist perfekt zum Spielen oder Entspannen. Hier erwartet Sie ein helles Haus - Schöne, große Fenster auf allen Ebenen lassen viel Tageslicht herein und bieten malerische Ausblicke auf die grüne Umgebung, wodurch ein helles und einladendes Ambiente entsteht. Die geschickte Aufteilung des Erdgeschosses begeistert - Eine neu renovierte Küche und ein offener Wohnbereich machen diese Etage ideal, um Familie und Freunde zu empfangen. Ein stilvolles Gäste-WC und eine luxuriöse Sauna sorgen für modernen Komfort. Das Obergeschoss ist die perfekte Elternetage. Ein geräumiges Hauptschlafzimmer mit einem Marmorbad (inklusive einer luxuriösen Badewanne) sowie ein gemütliches Lese-/TV-Zimmer mit Kamin und ein zusätzliches Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, bieten Ihnen alle Optionen. Das Dachgeschoss ist ideal für Kinder, mit bis zu zwei Schlafzimmern, einem Spielzimmer und einem modernen Duschbad. Eine zweite, voll ausgestattete Küche auf dieser Etage ist perfekt für ein Au-pair, Gäste oder Familienmitglieder, sodass jeder bequem und unabhängig leben kann. Die oberste Ebene beherbergt den Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Außerdem gibt es einen geräumigen, trockenen Speicher mit großen, praktischen Schränken für zusätzlichen Stauraum. Sicherheit & Privatsphäre kommen hier nicht zu kurz, denn das Haus ist mit einem modernen Alarmsystem ausgestattet und liegt in einer ruhigen, abgeschiedenen Gegend, umgeben von Natur – ideal für Ruhe und Erholung. Abgerundet wird das Platzangebot mit einer großen Doppelgarage für Ihre Fahrzeuge. Dieses Haus befindet sich in einer der besten Lagen Wiesbadens, nur wenige Schritte vom Kurpark und den umliegenden Wäldern entfernt – ideal für Naturliebhaber. Trotz der ruhigen Umgebung sind die Annehmlichkeiten der Stadt fußläufig erreichbar, was die

perfekte Balance zwischen urbaner Bequemlichkeit und naturnaher Idylle bietet

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Ausstattung und Details

- topgepflegtes Anwesen 1920 erbaut und im Jahr 2003 umfassend saniert und erweitert
- 2022 neu gestalteter Wohnbereich
- offene, moderne Wohnküche mit hochwertigen Geräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Duschbad im DG
- Sauna
- Gäste-WC
- gemütliches Kaminzimmer
- Dachgeschoss optimal als Gäste-, Teenie- oder Arbeitsebene, mit einer kompakten Küche und Bad
- mehrere Terrassen bieten Ihnen viele Möglichkeiten sich im Freien aufzuhalten
- Design-Gartenhaus in Glasarchitektur und weiteres Holzgartenhaus
- Balkon mit idealer Süd-West Ausrichtung
- weitläufiger Garten
- Doppelgarage
- Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss
- trockener Dachboden mit praktischen Einbauschränken ideal als Lagerfläche

Objektnummer: 25006012 - 65193 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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.

Objektnummer: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43 Wiesbaden
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com