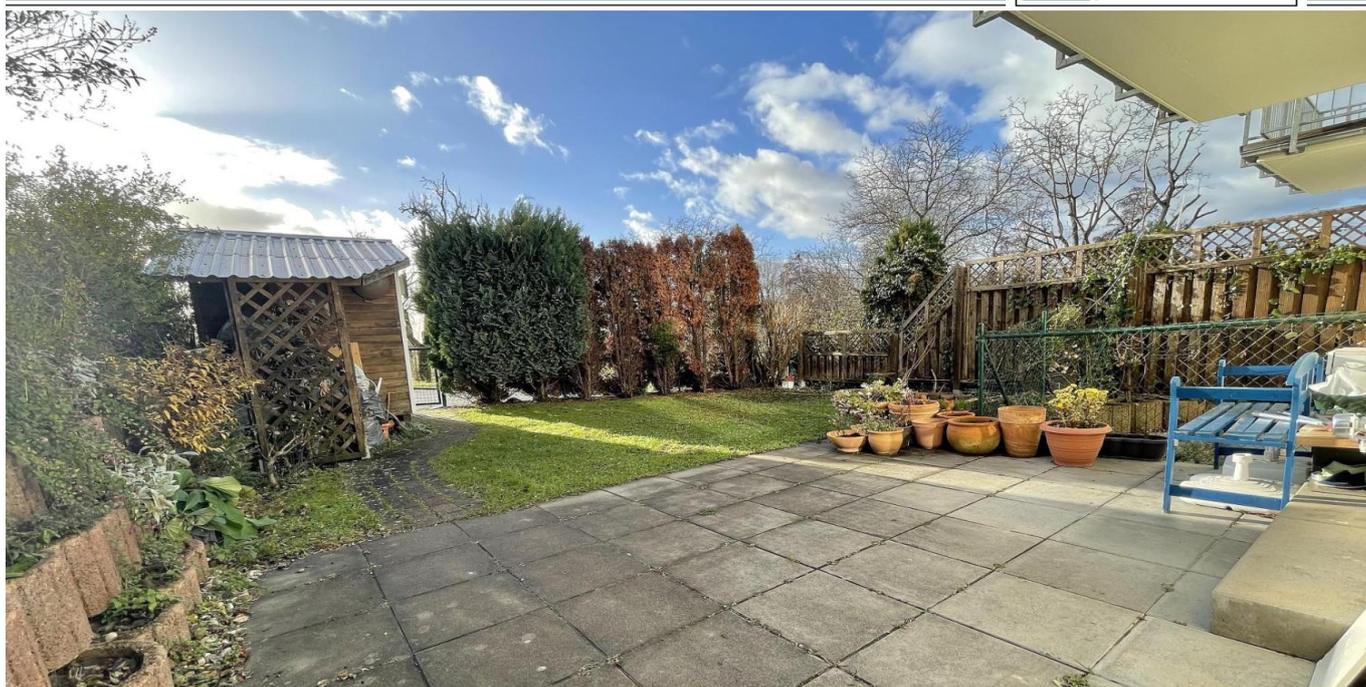


Wiesbaden – Breckenheim

# Sonniges 6-Zimmer-Familiendomizil mit schönem Garten

Property ID: 24006020



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

**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 106 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## At a glance

Property ID	24006020
Living Space	ca. 170 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2003

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	75.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## The property



Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

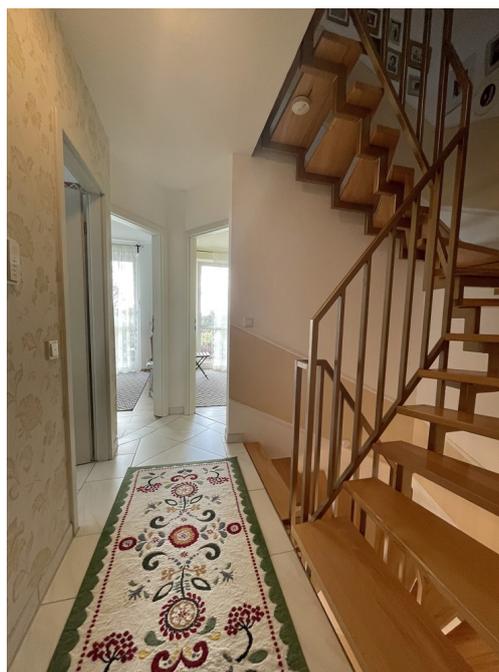
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## The property



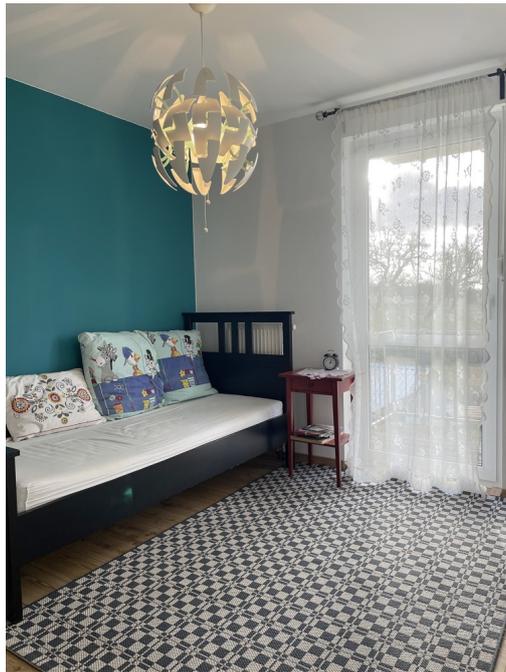
Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## The property



Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## The property



Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## The property



Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

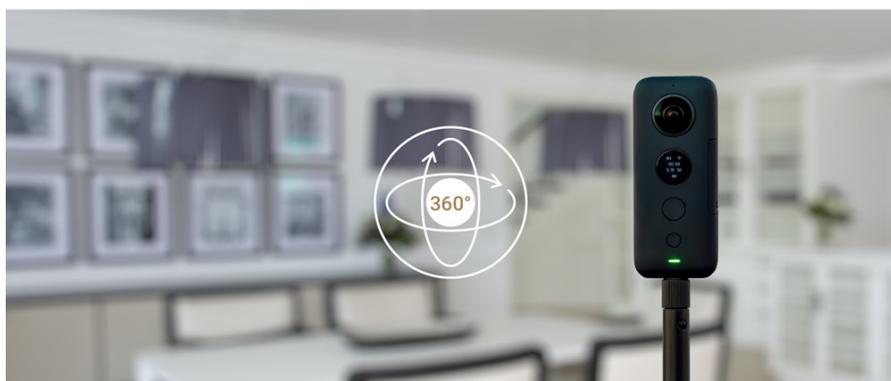
Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## A first impression

Inmitten einer sehr gepflegten Wohnanlage im Wiesbadener Vorort Breckenheim, der sich aufgrund seiner Naturnähe und der hervorragenden Verkehrsanbindung großer Beliebtheit erfreut, erwartet Sie dieses moderne Reihenhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> auf vier Ebenen. Die geräumige Raumaufteilung bietet viel Platz für ein entspanntes Wohnen und bildet den idealen Rahmen für das Leben mit einer großen Familie. Das Haus wurde 2003 fertiggestellt und verfügt über sechs Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich ein praktischer Flurbereich, der großzügige Wohn-/Essbereich mit separater Küche, die mit einer gemütlichen Einbauküche im Landhausstil ausgestattet ist sowie das Gäste-WC. Im 1. Obergeschoss befinden sich drei komfortable Schlafzimmer und ein modernes Tageslichtbad mit Dusche. Das gemütliche Dachgeschoss mit einem zusätzlichen Tageslichtbad und zwei weiteren Zimmern rundet die gelungene Raumaufteilung ab. Im Untergeschoss befindet sich ein Hobby-/Familienraum mit einem weiteren Duschbad. Das nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilte Grundstück ist ca. 106 m<sup>2</sup> groß und verfügt über einen kompakten Garten mit Südterrasse. Ein Gartenhaus bietet ausreichend Stauraum. Ein zugehöriger Stellplatz auf dem Grundstück der Wohnanlage ist ebenfalls vorhanden. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## Details of amenities

- insgesamt sechs Zimmer
- drei Badezimmer
- Grundstück nach WEG geteilt
- WEG mit insgesamt 9 Wohneinheiten
- Gastagenheizung im Dachgeschoss 2013
- Wasserenthärtungsanlage mit Wasserfilter
- Lichtschalter/ Steckdosen erneuert
- neues Vordach für die Haustür
- Laminatböden und große Fliesen
- Duplex-Stellplatz

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## All about the location

Die Liegenschaft befindet sich in Breckenheim, einer reinen Wohngemeinde ohne Gewerbeansiedlung. Die reizvolle Umgebung mit Wald, Wiesen und Feldern lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen ein. Trotz der in den 70er Jahren entstandenen großen Neubaugebiete, die den Stadtteil auf das Doppelte vergrößerten, hat Breckenheim seinen dörflichen Charakter bewahrt. Breckenheim verfügt über ein vielfältiges kulturelles und sportliches Angebot und auch die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe und schnell erreichbar. Verkehrsanbindung: Breckenheim hat eine gute Infrastruktur. Mit dem regelmäßig verkehrenden Bus (Linie 23) ist man in 20 Minuten in der Wiesbadener Innenstadt. Die Anbindung an die A66 ist hervorragend, so dass man auch den Flughafen Frankfurt am Main in 20 Minuten erreicht.

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.87 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24006020 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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