

Wiesbaden - Rambach

# Penthouse mit jungem Baujahr, moderner Ausstattung und herrlicher Waldsicht

Property ID: 26006030



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

**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 159,65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach**

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

Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

## At a glance

Property ID	26006030	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 159,65 m <sup>2</sup>	Type	Penthouse
Floor	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Usable Space	ca. 13 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2020		
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)		

Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	37.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.07.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

## The property



Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

## The property

A smartphone displaying a QR code and a speech bubble, next to a computer monitor showing a real estate website. The speech bubble contains the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The QR code is located below the speech bubble. The computer monitor displays a real estate website with various data points and charts. The smartphone also displays the same website on its screen.

**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: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

## The property



Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

## The property



Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

## The property



## 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 | Tainusstraße 43 | 65183 Wiesbaden  
wiesbaden@von-poll.com | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

## 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: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach**

## **A first impression**

Diese exklusive Penthouse-Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von knapp 160 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre hochwertige Ausstattung. Die im Jahr 2020 erbaute Wohnung befindet sich in einem topgepflegten Zustand und verfügt über vier lichtdurchflutete Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer. Zwei moderne Badezimmer, eines davon ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein innenliegendes Duschbad, bieten höchsten Komfort.

Besonderes Highlight sind die zwei Außenbereiche: Eine südlich ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet zudem genügend Platz für gesellige Abende, während der Balkon mit Blick auf den angrenzenden Wald die Vorteile der Waldrandlage unterstreicht. Durch bodentiefe Fensterelemente werden die Innenräume optimal mit Tageslicht versorgt und ermöglichen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Wohnung punktet zusätzlich mit einer Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale. Dazu gehört eine moderne Einbauküche mit zahlreichen Extras, die keine Wünsche offenlässt. Das stilvolle Ambiente wird durch einen eleganten Gas-Kamin im Wohnbereich unterstrichen, der für wohlige Atmosphäre sorgt. Hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen sowie ein schöner Parkettboden ziehen sich durch die gesamte Wohnung. Elektrische Raffstoreanlagen bieten Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung nach Bedarf.

Zentrale und fußbodenintegrierte Heizmethoden, die mit einer modernen Heizungsanlage verbunden sind, tragen zur angenehmen Wohnatmosphäre bei. Diese Anlage kombiniert zentrale Versorgung und regenerative Anteile aus Solar und sorgt für energieeffiziente Wärmeerzeugung. Eine Klimatisierung sorgt an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Im Eingangsbereich begeistert die Wohnung mit maßgefertigten Einbauschränken, die ausreichend Stauraum für eine gut organisierte Garderobe bieten. Die gesamte Wohnung ist barrierefrei zugänglich; der Zugang von einer sicheren Tiefgarage direkt zu der Penthouse erfolgt bequem über einen Aufzug.

Diese Wohnung ist Teil eines 12-Parteien-Hauses, das eine ruhige und exklusive Atmosphäre bietet. Die Zimmer überzeugen durch ihren praktischen Zuschnitt und großzügigen Flächen. Die Waldrandlage bietet eine ruhige Umgebung und dennoch sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Diese Penthouse-Wohnung vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort und exklusiver Ausstattung. Durch die Kombination aus durchdachter Planung, hochwertigster Bauausführung und hervorragender Lage bietet sie ein ansprechendes Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

**Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach**

## **Details of amenities**

**Penthouse mit 4 Zimmern und jungem Baujahr**

- **Stillvolle Parkettböden**
- **Großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne**
- **Innenliegendes Duschbad**
- **Einbauschränke in der Diele**
- **Praktischer Hauswirtschaftsraum**
- **Hochwertige Einbauküche mit vielen Extras**
- **Gas-Kamin**
- **Klima-Anlage**
- **Kellerraum mit guter Dimension**
- **Barrierefreier Zugang aus der Tiefgarage**
- **Vollwertiger Tiefgaragenstellplatz (30.000 €)**
- **Elektrische Raffstoreanlagen**
- **Schöne Süd-Terrasse**
- **Balkon mit Blick auf den Wald**
- **Gemeinschaftlicher Garten zur Nutzung**

**Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach**

## All about the location

Rambach ist ein Stadtteil im Norden der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Rambach erstreckt sich in einem engen Tal, das zu den Ausläufern des Taunus gehört und von dem namensgebenden Bach durchflossen wird. Die Bebauung schließt unmittelbar an den benachbarten Stadtteil Sonnenberg an.

Weitere angrenzende Stadtteile sind Bierstadt, Heßloch und Naurod.

Rambach hat seinen ursprünglichen Charakter bewahrt und bezieht seinen besonderen Reiz aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu weiten Feldern, Wiesen und Wäldern, die es von allen Seiten umgeben.

Rambach zeichnet sich durch ein reges Vereinsleben aus. Die zahlreichen Veranstaltungen tragen dazu bei, dass Rambach bis heute ein lebendiger, eigenständiger Stadtteil von Wiesbaden geblieben ist.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gaststätten (Zum Hirsch) befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Ärzte verschiedener Fachrichtungen und eine Grundschule.

Wiesbaden-Rambach liegt ruhig und doch zentral!

**Verkehrsanbindung:**

Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66.

Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

**Property ID: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach**

## **Other information**

**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: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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