Wiesbaden – Sonnenberg

Traumhafte Ausblicke über die Stadt - Elegante Penthouse-Maisonette mit Aufzug

Property ID: 25006004

PURCHASE PRICE: 1.270.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 217,92 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

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

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

At a glance

Property ID	25006004
Living Space	ca. 217,92 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2005
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.270.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.04.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	94.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property

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

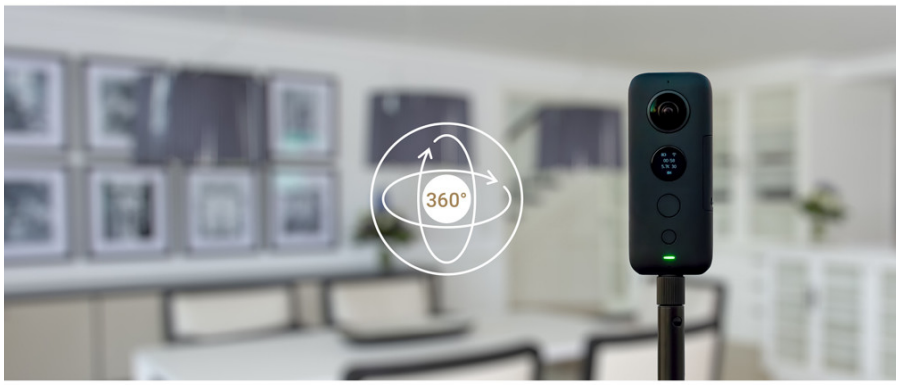
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property

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

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

A first impression

Die zum Verkauf stehende Penthouse-Maisonette vereint Eleganz und Funktionalität auf ca. 218 m² Wohnfläche in begehrter Sonnenberger Lage. Die im Jahr 2005 errichtete Wohnung zeichnet sich durch eine geschmackvolle Maisonette-Aufteilung aus und bietet einen außergewöhnlichen Wohnkomfort. Die Wohnebene im zweiten Obergeschoss erreichen Sie bequem direkt mit dem Lift und werden von einem zentralen Flur in Empfang genommen. Dort finden Sie praktische Einbauschränke für Ihre Garderobe und Zutritt zu einem Zimmer mit Bad en-suite, Gäste-WC und dem großzügigen Wohnbereich. Der Wohnbereich begeistert durch seine Großzügigkeit, Offenheit und einen bemerkenswerten Ausblick über die Stadt Wiesbaden bis nach Mainz. Die hochwertige Einbauküche bietet sämtliche Annehmlichkeiten und ist optimal in die Raumgestaltung integriert. Ein angrenzender Hauswirtschaftsraum sowie ein praktischer Abstellraum bieten Ihnen zusätzliche Abstellfläche. Die nahezu vollständig umlaufende Dachterrasse gewährt Ihnen viele Möglichkeiten und bietet mit zwei größeren, optimal ausgerichteten Bereichen, beste Voraussetzungen Ausblick und Sonne genießen zu können. Diese Außenbereiche laden dazu ein, sonnige Tage und entspannte Abende unter freiem Himmel zu verbringen.
Die „privatere“ Schlafzimmer-Ebene liegt im ersten Obergeschoss und kann wohnungsintern über eine Treppe erreicht werden. Auch diese Ebene verfügt über eine Wohnungseingangstür und kann über das gemeinschaftliche Treppenhaus ebenfalls mit dem Aufzug erreicht werden. Der Master-Bereich umfasst neben dem Schlafzimmer ein Ankleidezimmer, ein großzügiges Bad mit Badewanne und Dusche sowie einen vorgelagerten Home-Office-Bereich, sodass Wohnen und Arbeiten harmonisch vereint werden können. Eine umfassende Modernisierung erfolgte zuletzt 2014, einschließlich einer neuen Gaszentralheizung im Jahr 2022, was modernen energetischen Standards entspricht. Die Ausstattung der Wohnung ist von höchster Qualität, zu den exklusiven Merkmalen gehören Parkett- und Granitböden, ein Bus-System für eine intuitive Steuerung der Haustechnik und integrierte Einbauschränke in Ankleide und Flur, die für ausreichend Stauraum sorgen. Alle Fenster sind mit Rollläden bzw. Jalousien ausgestattet, die eine individuelle Beschattung ermöglichen. Die Wohnung befindet sich in einer kleinen, gepflegten Eigentümergemeinschaft, die Privatsphäre und ein ruhiges Wohnumfeld garantiert. Zur Immobilie gehören eine geräumige Einzelgarage und ein Duplex-Stellplatz, die eine komfortable Parksituation sicherstellen. Zudem ist ein separater Kellerraum verfügbar.
Diese Immobilie eignet sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die großzügiges Wohnen und eine ruhige, zugleich zentrale Lage schätzen. Sie vereint moderne Bauweise mit praktischem Zuschnitt und einem hohen Komfortstandard, der

den Ansprüchen an ein modernes Leben gerecht wird. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Qualität und dem ansprechenden Wohnambiente überzeugen zu lassen.

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Details of amenities

- elegante Penthouse-Maisonette
- tolle Terrassen mit gutem Platzangebot (nahezu vollständig umlaufend)
- sehr gute Ausrichtung mit toller Blicklage über die Stadt
- beide Etagen mit Aufzug erreichbar, Wohnebene direkt über den Aufzug zugänglich
- großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- edle Granit- und Parkettböden
- hochwertige Einbauküche mit anliegendem Abstellraum und Hauswirtschaftsraum
- „private Schlafebene“ mit:

Ankleide mit Einbauschränken
modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet
Bereich für Home-Office

- Gäste-WC
- Tageslichtbad en Suite mit Dusche
- elektrische Jalousien bzw. Rollläden
- elektrische Markise auf der Hauptterrasse
- Fußbodenheizung
- Kellerraum
- Einzelgarage
- zusätzlicher Duplex-Stellplatz
- gemeinschaftliche Waschküche im Keller

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

All about the location

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.

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 94.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
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: 25006004 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com