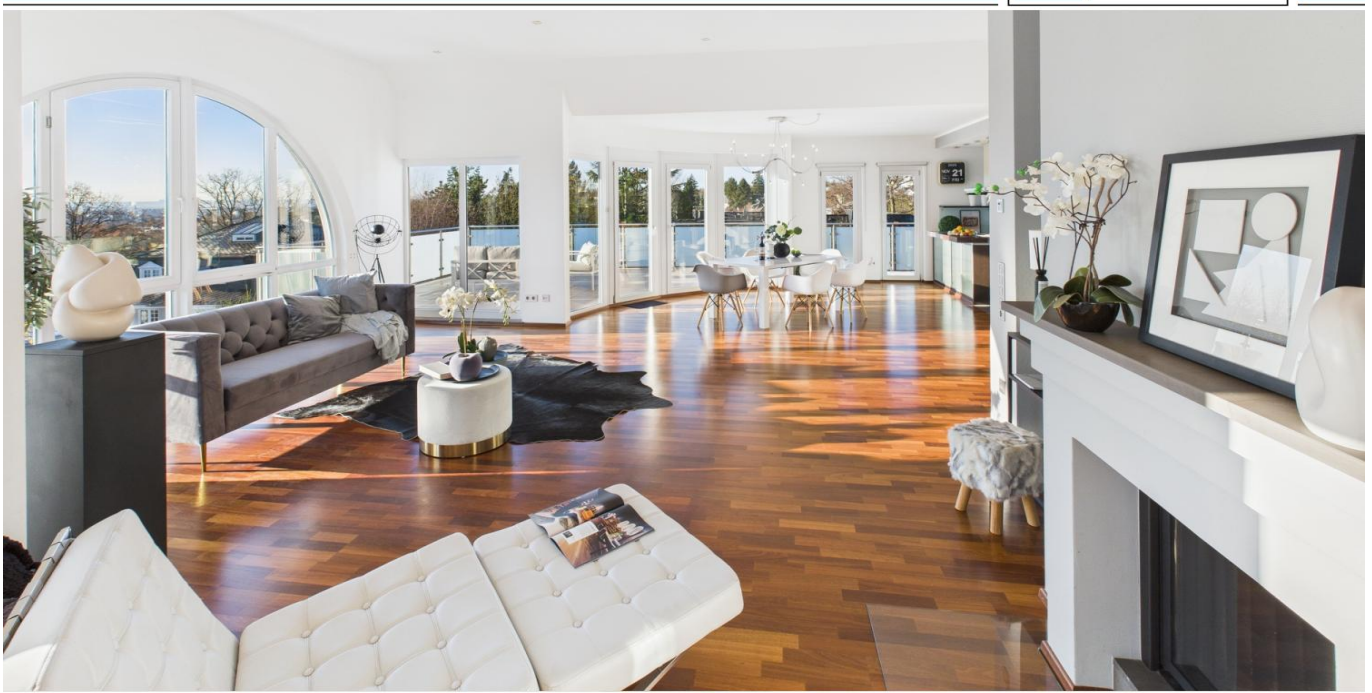


Wiesbaden - Sonnenberg

Dreamlike views over the city - Elegant penthouse maisonette with elevator

Property ID: 25006004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 218 m² • 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	Purchase Price	1.200.000 EUR
Living Space	ca. 218 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2014
Year of construction	2005	Usable Space	ca. 10 m ²
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	10.04.2034	Final energy consumption	94.60 kWh/m ² a
Power Source	Gas	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



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

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

The property



Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

The property



Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

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 | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | 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

Property ID: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

A first impression

This penthouse maisonette for sale combines elegance and functionality in approximately 218 m² of living space in a sought-after location in Sonnenberg. Built in 2005, the apartment features a tasteful maisonette layout and offers exceptional living comfort. The living area on the second floor is easily accessible by elevator and welcomes you with a central hallway. Here you will find practical built-in wardrobes and access to a bedroom with an en-suite bathroom, a guest WC, and the spacious living area. The living area impresses with its generous size, openness, and remarkable views across Wiesbaden to Mainz. The high-quality fitted kitchen offers all modern conveniences and is seamlessly integrated into the overall design. An adjacent utility room and a practical storage room provide additional storage space. The almost completely wraparound roof terrace offers numerous possibilities and, with two large, optimally oriented areas, provides the perfect setting to enjoy the views and sunshine. These outdoor spaces invite you to spend sunny days and relaxing evenings under the open sky. The more private bedroom level is located on the first floor and is accessible via an internal staircase. This level also has its own entrance door and can be reached via the shared stairwell and elevator. In addition to the bedroom, the master suite includes a dressing room, a spacious bathroom with a bathtub and shower, and an adjoining home office area, allowing for a harmonious blend of living and working. A comprehensive modernization was last carried out in 2014, including a new gas central heating system in 2022, meeting modern energy efficiency standards. The apartment boasts top-quality finishes, including exclusive features such as parquet and granite flooring, a smart home system for intuitive control of the building's technology, and integrated built-in wardrobes in the dressing room and hallway, providing ample storage space. All windows are equipped with roller shutters or blinds for individual shading. The apartment is situated in a small, well-maintained community of owners, guaranteeing privacy and a peaceful living environment. The

property includes a spacious single garage and a duplex parking space, ensuring convenient parking. A separate basement storage room is also available. This property is perfect for singles, couples, or small families who appreciate spacious living in a quiet yet central location. It combines modern construction with a practical layout and a high standard of comfort that meets the demands of modern living. Schedule a viewing appointment to experience the quality and attractive living environment for yourself.

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