

Wiesbaden – Delkenheim

A detached family dream home with a great garden and plenty of space to improve!

Property ID: 25006064



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 636 m²

Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

At a glance

Property ID	25006064
Living Space	ca. 177 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	890.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 149 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

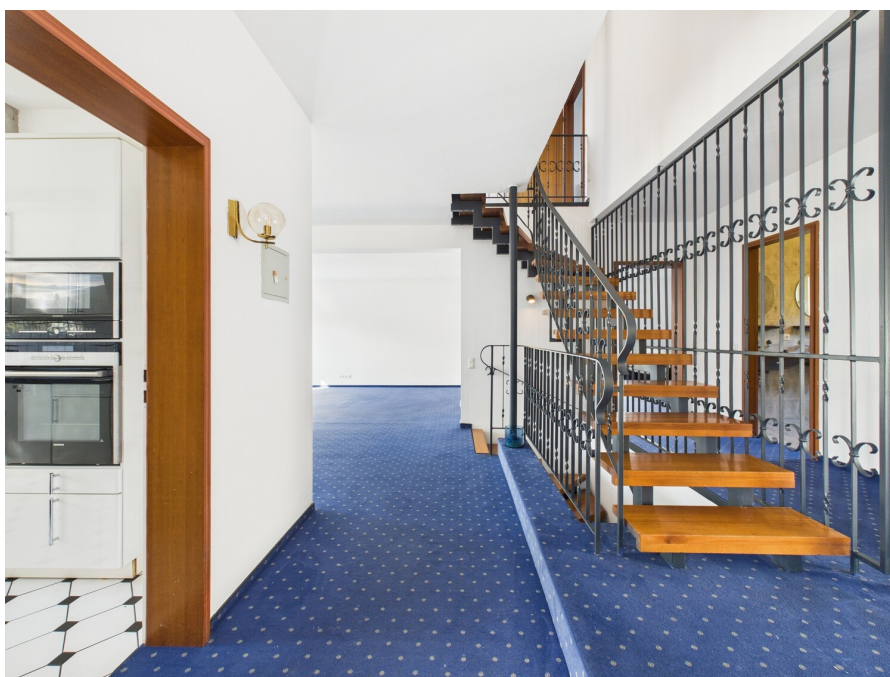
Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	174.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.11.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

The property



Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

The property



Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

The property



Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

The property





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: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

The property



Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

The property



Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

A first impression

For sale is a well-maintained, detached single-family home built in 1981, located in a quiet residential area at the end of a cul-de-sac – a location particularly appealing to families. The immediate surroundings offer safety and good transport links, making this a perfect place to live for a young family. The house spans two floors and offers a total living area of approximately 177 m² on a plot of approximately 636 m². The exterior entrance with a vestibule leads directly into the spacious ground floor hallway, from which all rooms are centrally accessible. The centerpiece is the roomy living room with access to the sunny terrace and the lovely garden, which offers plenty of space for children to play or for entertaining. The garden is low-maintenance and adjoins the private garage, which provides parking for a car and bicycles. The separate kitchen is equipped with fitted units and offers ample workspace and modern appliances. The ground floor also features a spacious bedroom, a bathroom with natural light, and a practical dressing room. Upstairs, there are three bright and inviting children's bedrooms. A bathroom with natural light is also located on this floor. A small guest room would also be a practical addition. The fully finished basement provides ample storage space. Several rooms are available here, which can be used as pantries, a utility room, or a hobby room – plenty of storage space is guaranteed. The highlight is the spacious home office with its comfortable, inviting atmosphere. It's ideal as a retreat or simply as a playroom. The house is well-maintained and in good condition. The gas central heating system was completely replaced in 2017 and ensures an economical and reliable heat supply. A further advantage is the nearly new roof with insulation, which was modernized in 2025. These two investments sustainably reduce ongoing energy costs and offer long-term planning security. The neighborhood consists of similar single-family homes, and the overall residential environment is perceived as friendly and family-friendly. We would be happy to arrange a personal viewing appointment to present this attractive property to you in person.

Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Details of amenities

- Einbauküche
- Garten mit Terrasse
- Garage mit Schuppen
- Zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Gaszentralheizung aus 2017
- Neues Dach mit Dämmung aus 2025
- Großer Kellerbereich
- Home-Office im Keller mit wohnlichem Charakter
- Verkehrsberuhigt am Wendehammer

Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

All about the location

Delkenheim ist ein Stadtteil im Osten Wiesbadens an der Grenze zum Main-Taunus-Kreis. Der 5.000 Einwohner zählende Stadtteil ist umgeben von Weinbergen und Streuobstwiesen, aber auch einige Industriebetriebe sind hier angesiedelt. Mit dem Auto ist man in zehn Minuten in der Wiesbadener Innenstadt, eine direkte Buslinie verkehrt in kurzen Abständen. Neben dem alten Ortskern mit vielen Fachwerkhäusern und Straußwirtschaften gibt es einen Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Eine Grundschule und drei Kindertagesstätten, ein Abenteuerspielplatz, der Turnverein, der Golfclub Main-Taunus, ein Tennisclub mit eigener Anlage sowie ein großer Sportplatz mit Bolzplatz machen Delkenheim zu einem sehr familienfreundlichen Ort. Über die Autobahnen A66 und A3 ist Delkenheim gut erreichbar und bietet schnelle Wege nach Frankfurt und zum Frankfurter Flughafen.

Property ID: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 174.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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