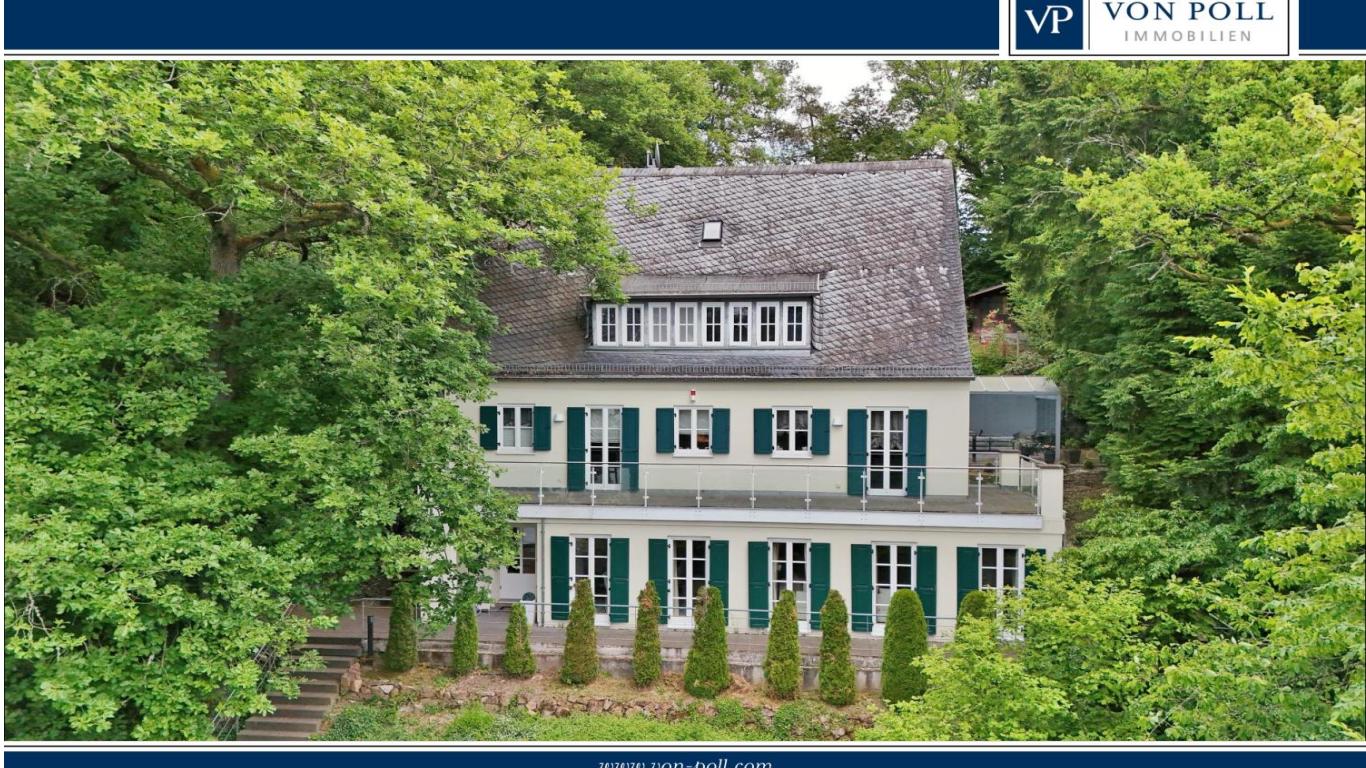


Wiesbaden – Sonnenberg

Impressive family dream - Modernized, perfectly combining idyllic nature and proximity to the city.

Property ID: 25006012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 290 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.193 m²

Property ID: 25006012 - 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

At a glance

Property ID	25006012	Purchase Price	1.790.000 EUR
Living Space	ca. 290 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 30 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1920		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	102.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.12.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property



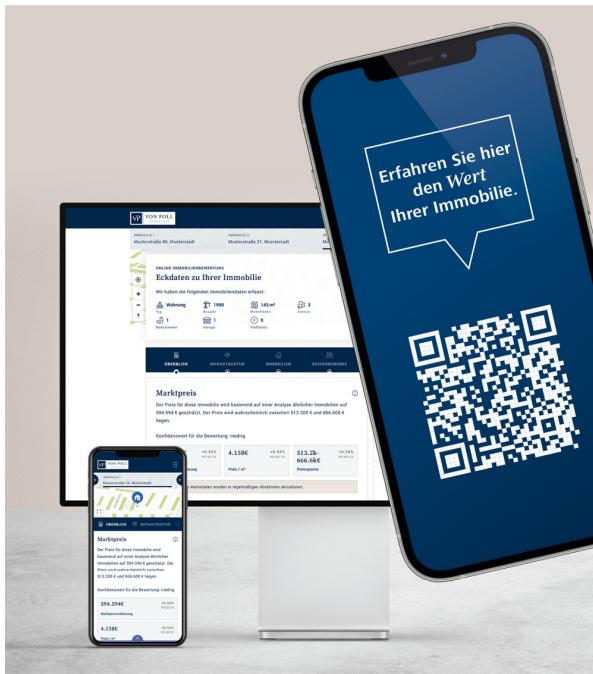
Property ID: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property



Property ID: 25006012 - 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



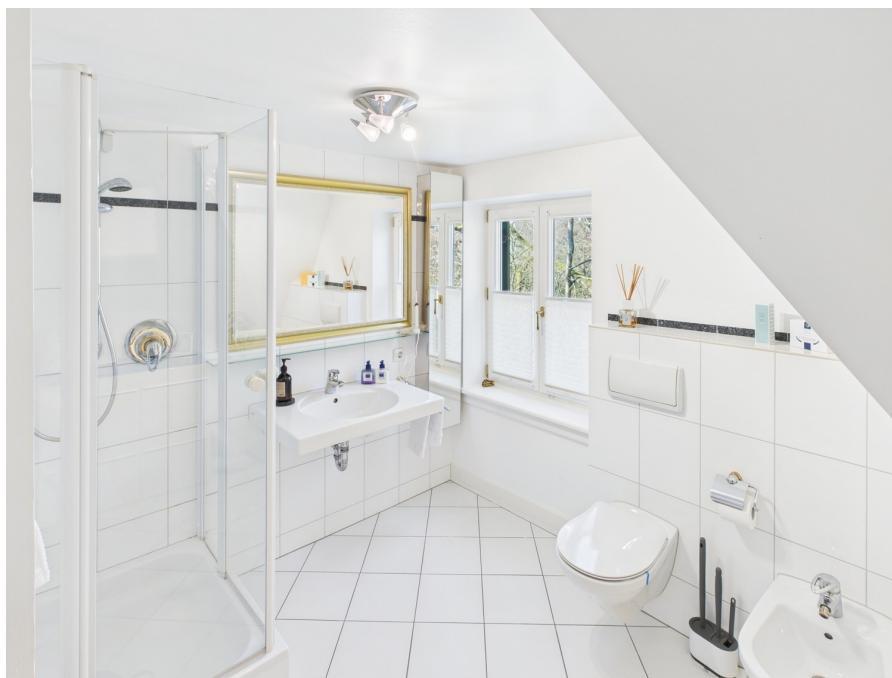
Property ID: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property



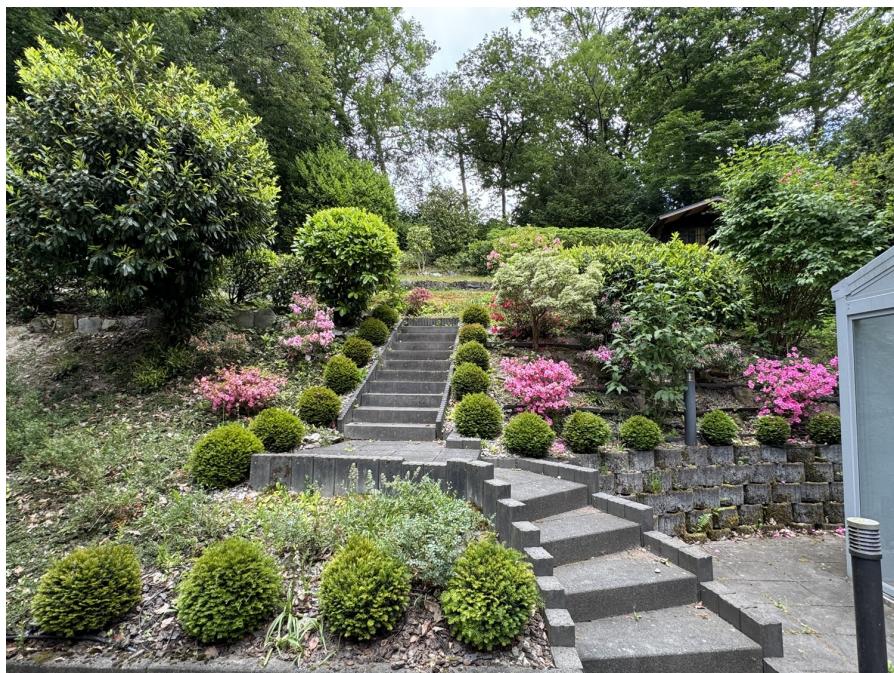
Property ID: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property



Property ID: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

The property



Property ID: 25006012 - 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

A first impression

This charming forester's cottage, built around 1920 and extended and extensively renovated in 2003, offers the perfect combination of historic charm and modern comfort. Located in one of Wiesbaden's most desirable areas, just a short walk from the spa gardens and the forest, it provides a peaceful oasis in nature, while schools, supermarkets, and public transport are easily accessible. Spread over three levels, the approximately 320 m² of living and usable space offers ample room for a larger family. The thoughtful layout strikes an ideal balance between togetherness and privacy, with several rooms for relaxation and quiet retreats. Although the house has multiple staircases, the intelligent design ensures that each level can be used comfortably and practically. The generous plot of approximately 1,193 m² offers plenty of space for outdoor activities and includes three terraces: A cozy terrace adjacent to the kitchen is perfect for al fresco dining. A comfortable conservatory terrace is ideal for enjoying nature year-round. The sun terrace with a large lawn is perfect for playing or relaxing. Here you'll find a bright and airy home – beautiful, large windows on all levels flood in with natural light and offer picturesque views of the verdant surroundings, creating a bright and inviting atmosphere. The clever layout of the ground floor is sure to impress – a newly renovated kitchen and an open-plan living area make this floor ideal for entertaining family and friends. A stylish guest WC and a luxurious sauna provide modern comforts. The first floor is the perfect master suite. A spacious master bedroom with a marble bathroom (including a luxurious bathtub), a cozy reading/TV room with a fireplace, and an additional room that can be used as an office or guest room offer you all the options you need. The attic is ideal for children, with up to two bedrooms, a playroom, and a modern shower room. A second, fully equipped kitchen on this floor is perfect for an au pair, guests, or family members, allowing everyone to live comfortably and independently. The top level houses the utility room with space for a washing machine and dryer. There is also a spacious, dry storage room with large, practical cupboards for additional storage space. Security and privacy are paramount here, as the house is equipped with a modern alarm system and is situated in a quiet, secluded area surrounded by nature – ideal for peace and relaxation. A large double garage completes the spacious accommodations. This house is located in one of Wiesbaden's most desirable areas, just steps from the spa gardens and the surrounding forests – perfect for nature lovers. Despite the tranquil setting, the city's amenities are within easy walking distance, offering the perfect balance between urban convenience and idyllic natural surroundings.

Property ID: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Details of amenities

- topgepflegtes Anwesen 1920 erbaut und im Jahr 2003 umfassend saniert und erweitert
- 2022 neu gestalteter Wohnbereich
- offene, moderne Wohnküche mit hochwertigen Geräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Duschbad im DG
- Sauna
- Gäste-WC
- gemütliches Kaminzimmer
- Dachgeschoss optimal als Gäste-, Teenie- oder Arbeitsebene, mit einer kompakten Küche und Bad
- mehrere Terrassen bieten Ihnen viele Möglichkeiten sich im Freien aufzuhalten
- Design-Gartenhaus in Glasarchitektur und weiteres Holzgartenhaus
- Balkon mit idealer Süd-West Ausrichtung
- weitläufiger Garten
- Doppelgarage
- Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss
- trockener Dachboden mit praktischen Einbauschranken ideal als Lagerfläche

Property ID: 25006012 - 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 Stadt kern 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25006012 - 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