

Wiesbaden - Sonnenberg

# Vistas de ensueño sobre la ciudad - Elegante ático dúplex con ascensor

Número de propiedad: 25006004



PRECIO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 218 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

**Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25006004	Precio de compra	1.200.000 EUR
Superficie habitable	ca. 218 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2014
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	2005		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	94.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	10.04.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La propiedad



### Ihre Immobilienspezialisten

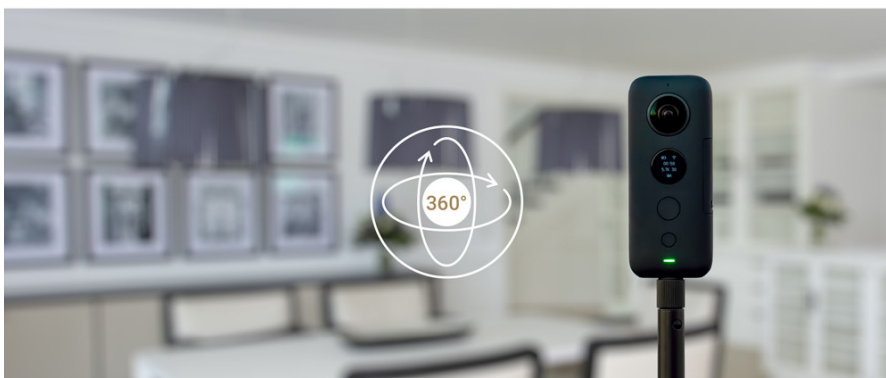
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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](mailto:wiesbaden@von-poll.com) | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://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](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## Una primera impresión

Este ático dúplex en venta combina elegancia y funcionalidad en aproximadamente 218 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una codiciada ubicación en Sonnenberg. Construido en 2005, el apartamento presenta una elegante distribución tipo dúplex y ofrece un confort excepcional. El salón, en la segunda planta, es fácilmente accesible en ascensor y le da la bienvenida con un pasillo central. Aquí encontrará prácticos armarios empotrados y acceso a un dormitorio con baño en suite, un aseo de cortesía y la espaciosa sala de estar. El salón impresiona por su generoso tamaño, amplitud y vistas impresionantes de Wiesbaden a Maguncia. La cocina, equipada de alta calidad, ofrece todas las comodidades modernas y se integra a la perfección con el diseño general. Un lavadero adyacente y un práctico trastero ofrecen espacio de almacenamiento adicional. La terraza en la azotea, casi completamente envolvente, ofrece numerosas posibilidades y, con dos amplias zonas con una orientación óptima, ofrece el entorno perfecto para disfrutar de las vistas y el sol. Estos espacios exteriores le invitan a disfrutar de días soleados y tardes relajantes al aire libre. La planta de dormitorios, más privada, se encuentra en la primera planta y se accede a ella por una escalera interior. Esta planta también cuenta con su propia puerta de entrada y se accede a ella a través de la escalera y el ascensor compartidos. Además del dormitorio, la suite principal incluye un vestidor, un amplio baño con bañera y ducha, y una zona de despacho contigua, lo que permite una armonía perfecta entre vida y trabajo. La última modernización integral se llevó a cabo en 2014, incluyendo un nuevo sistema de calefacción central de gas en 2022, que cumple con los estándares modernos de eficiencia energética. El apartamento cuenta con acabados de primera calidad, incluyendo características exclusivas como suelos de parqué y granito, un sistema de domótica para un control intuitivo de la tecnología del edificio y armarios empotrados integrados en el vestidor y el pasillo, que ofrecen un amplio espacio de almacenamiento. Todas las ventanas están equipadas con persianas enrollables o estores para un sombreado individual. El apartamento se encuentra en una pequeña y bien cuidada comunidad de propietarios, lo que garantiza privacidad y un ambiente tranquilo. La propiedad incluye un amplio garaje individual y una plaza de aparcamiento dúplex, lo que garantiza un cómodo aparcamiento. También hay disponible un trastero independiente en el sótano. Esta propiedad es perfecta para personas solteras, parejas o familias pequeñas que aprecian un espacio amplio en una ubicación tranquila y céntrica. Combina una construcción moderna con una distribución práctica y un alto nivel de confort que satisface las exigencias de la vida moderna. Programe una visita para experimentar la calidad y el atractivo entorno de vida.

**Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 94.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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