

Wiesbaden – Delkenheim

¡Una casa familiar independiente de ensueño con un gran jardín y mucho espacio para mejorar!

Número de propiedad: 25006064



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 636 m²

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

- 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: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

De un vistazo

Número de propiedad	25006064
Superficie habitable	ca. 177 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 149 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

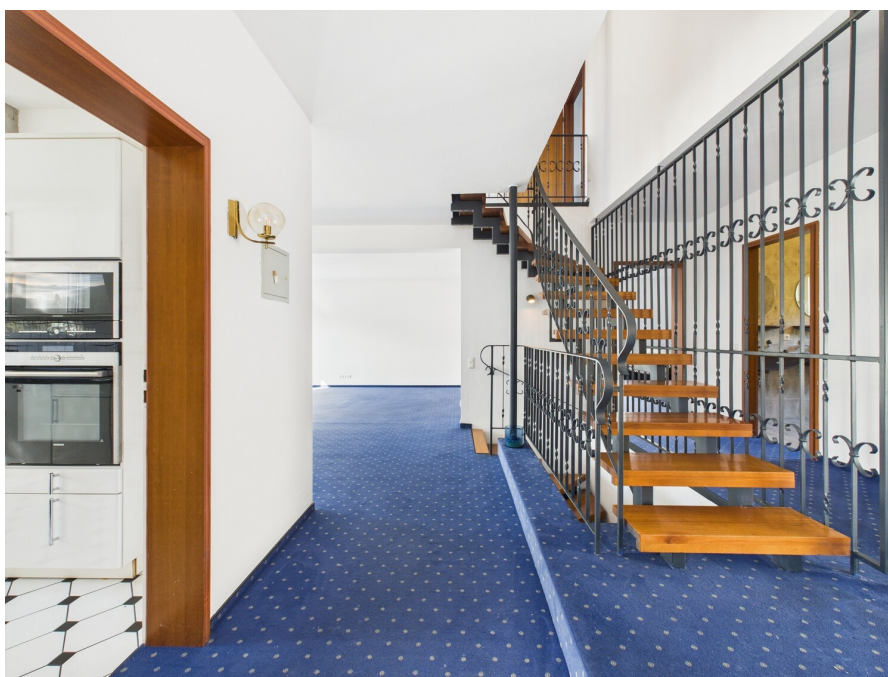
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	174.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

La propiedad



Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

La propiedad



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

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | www.von-poll.com/wiesbaden

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

La propiedad

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

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar independiente, bien mantenida y construida en 1981, ubicada en una tranquila zona residencial al final de una calle sin salida, un lugar especialmente atractivo para familias. El entorno inmediato ofrece seguridad y buenas conexiones de transporte, lo que la convierte en el lugar perfecto para una familia joven. La casa se distribuye en dos plantas y ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 177 m² en una parcela de aproximadamente 636 m². La entrada exterior con vestíbulo conduce directamente al espacioso recibidor de la planta baja, desde el cual se accede a todas las habitaciones centralmente. La pieza central es el espacioso salón con acceso a la soleada terraza y al precioso jardín, que ofrece amplio espacio para que los niños jueguen o se entretengan. El jardín es de bajo mantenimiento y está junto al garaje privado, con espacio para un coche y bicicletas. La cocina independiente está equipada con muebles empotrados y ofrece amplio espacio de trabajo y electrodomésticos modernos. La planta baja también cuenta con un amplio dormitorio, un baño con luz natural y un práctico vestidor. En la planta superior, hay tres dormitorios infantiles luminosos y acogedores. En esta planta también hay un baño con luz natural. Una pequeña habitación de invitados sería un práctico complemento. El sótano, completamente terminado, ofrece amplio espacio de almacenamiento. Aquí hay varias habitaciones que pueden usarse como despensas, lavadero o sala de ocio; el espacio de almacenamiento está garantizado. Lo más destacado es el espacioso despacho con su ambiente cómodo y acogedor. Es ideal como rincón de descanso o simplemente como sala de juegos. La casa está bien mantenida y en buen estado. El sistema de calefacción central de gas se reemplazó por completo en 2017 y garantiza un suministro de calor económico y fiable. Otra ventaja es el tejado prácticamente nuevo con aislamiento, modernizado en 2025. Estas dos inversiones reducen de forma sostenible los costes energéticos y ofrecen seguridad a largo plazo. El barrio está compuesto por viviendas unifamiliares similares, y el entorno residencial en general se percibe como acogedor y familiar. Estaremos encantados de concertar una visita personal para presentarle esta atractiva propiedad en persona.

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com