

Wiesbaden – Sonnenberg

Impresionante sueño familiar - Modernizado,
combinando perfectamente la naturaleza idílica y la
proximidad a la ciudad.

Número de propiedad: 25006012



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 290 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.193 m²

Número de propiedad: 25006012 - 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25006012
Superficie habitable	ca. 290 m²
Habitaciones	9
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1920
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 30 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	18.12.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	102.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propiedad



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

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

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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Una primera impresión

Esta encantadora casa de guardabosques, construida alrededor de 1920 y ampliada y completamente renovada en 2003, ofrece la combinación perfecta de encanto histórico y confort moderno. Ubicada en una de las zonas más codiciadas de Wiesbaden, a un corto paseo de los jardines del balneario y del bosque, ofrece un oasis de paz en plena naturaleza, con fácil acceso a colegios, supermercados y transporte público. Distribuida en tres plantas, sus aproximadamente 320 m² de espacio habitable y útil ofrecen amplio espacio para una familia numerosa. Su cuidada distribución logra el equilibrio perfecto entre convivencia y privacidad, con varias estancias para relajarse y descansar. Aunque la casa cuenta con varias escaleras, su inteligente diseño garantiza un uso cómodo y práctico de cada planta. La amplia parcela de aproximadamente 1193 m² ofrece amplio espacio para actividades al aire libre e incluye tres terrazas: una acogedora terraza junto a la cocina, perfecta para comer al aire libre; una cómoda terraza acristalada, ideal para disfrutar de la naturaleza durante todo el año; y la terraza soleada con amplia zona de césped, ideal para jugar o relajarse. Aquí encontrará una casa luminosa y espaciosa. Hermosos ventanales en todas las plantas inundan de luz natural y ofrecen pintorescas vistas del verde entorno, creando un ambiente luminoso y acogedor. La inteligente distribución de la planta baja le impresionará: una cocina recién renovada y una sala de estar de concepto abierto la convierten en el lugar ideal para recibir a familiares y amigos. Un elegante aseo de invitados y una lujosa sauna ofrecen comodidades modernas. La primera planta es la suite principal perfecta. Un espacioso dormitorio principal con baño de mármol (incluida una lujosa bañera), una acogedora sala de lectura/televisión con chimenea y una habitación adicional que puede usarse como despacho o habitación de invitados le ofrecen todas las opciones que necesita. El ático es ideal para niños, con hasta dos dormitorios, una sala de juegos y un moderno baño con ducha. Una segunda cocina totalmente equipada en esta planta es perfecta para una *au pair*, invitados o familiares, permitiendo que todos vivan con comodidad e independencia. La planta superior alberga el lavadero con espacio para lavadora y secadora. También hay un espacioso trastero con amplios y prácticos armarios para mayor espacio de almacenamiento. La seguridad y la privacidad son primordiales, ya que la casa está equipada con un moderno sistema de alarma y se encuentra en una zona tranquila y apartada, rodeada de naturaleza, ideal para disfrutar de la paz y la relajación. Un amplio garaje doble completa la espaciosa estancia. Esta casa se encuentra en una de las zonas más codiciadas de Wiesbaden, a pocos pasos de los jardines del spa y de los bosques circundantes, ideal para los amantes de la naturaleza. A pesar de la tranquilidad del entorno, los servicios de la ciudad están a poca distancia a pie, ofreciendo el equilibrio perfecto entre la comodidad urbana y un entorno natural

idílico.

Número de propiedad: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Detalles de los servicios

- 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 Einbauschränken ideal als Lagerfläche

Número de propiedad: 25006012 - 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Otros datos

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 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: 25006012 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com