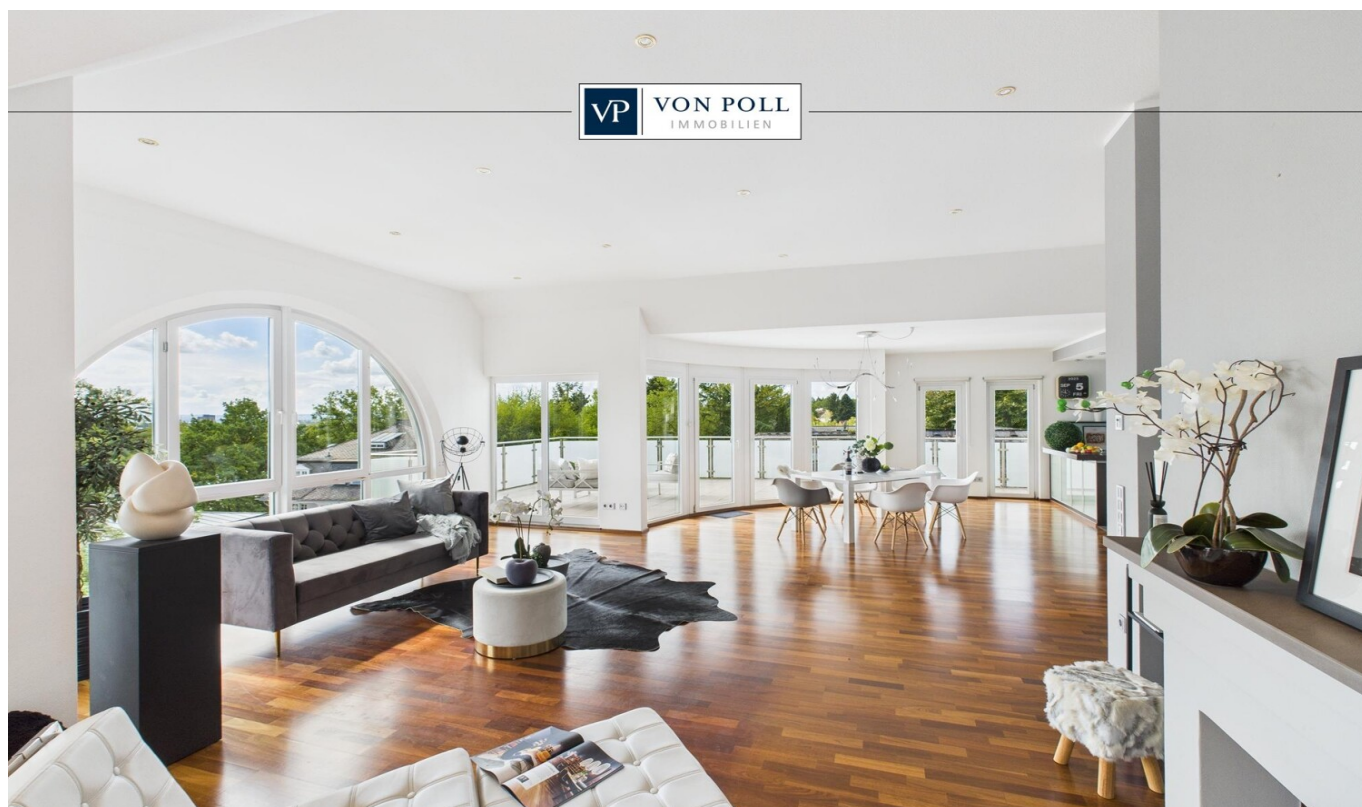


Wiesbaden - Sonnenberg

# Vue imprenable sur la ville - Élégant penthouse en duplex avec ascenseur

**CODE DU BIEN: 25006004**



**PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 218 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## En un coup d'œil

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25006004</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 218 m²</b> |
| <b>Etage</b>                  | <b>1</b>          |
| <b>Pièces</b>                 | <b>4</b>          |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>2</b>          |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>          |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2005</b>       |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>1.200.000 EUR</b>                                                             |
| <b>Type</b>                         | <b>Attique</b>                                                                   |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2014</b>                                                                      |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 10 m²</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>                                |

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 10.04.2034           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 94.60 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2022                                     |

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La propriété





**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)

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Une première impression

Ce penthouse en duplex à vendre allie élégance et fonctionnalité sur une surface habitable d'environ 218 m<sup>2</sup> dans un quartier prisé de Sonnenberg. Construit en 2005, cet appartement bénéficie d'une configuration en duplex raffinée et offre un confort de vie exceptionnel. Situé au deuxième étage, il est facilement accessible par ascenseur et s'ouvre sur un hall central. On y trouve des placards intégrés pratiques et l'accès à une chambre avec salle de bains privative, des toilettes invités et le spacieux séjour. Ce dernier impressionne par ses dimensions généreuses, son ouverture et sa vue imprenable sur Wiesbaden et Mayence. La cuisine équipée haut de gamme offre tout le confort moderne et s'intègre harmonieusement à l'ensemble. Une buanderie attenante et un cellier pratique offrent un espace de rangement supplémentaire. La terrasse sur le toit, qui entoure presque entièrement l'appartement, offre de nombreuses possibilités et, grâce à ses deux grandes terrasses idéalement orientées, constitue un cadre parfait pour profiter de la vue et du soleil. Ces espaces extérieurs invitent à passer des journées ensoleillées et des soirées relaxantes à la belle étoile. L'étage des chambres, plus intime, se situe au premier étage et est accessible par un escalier intérieur. Ce niveau dispose également d'une entrée indépendante et est accessible par l'escalier et l'ascenseur communs. Outre la chambre, la suite parentale comprend un dressing, une salle de bains spacieuse avec baignoire et douche, ainsi qu'un espace bureau attenant, permettant une harmonie parfaite entre vie professionnelle et vie personnelle. Une rénovation complète a été réalisée en 2014, incluant l'installation d'un nouveau système de chauffage central au gaz en 2022, conforme aux normes d'efficacité énergétique actuelles. L'appartement bénéficie de finitions haut de gamme, avec des prestations exclusives telles que parquet et sols en granit, un système domotique pour une gestion intuitive des équipements de l'immeuble, et des placards intégrés dans le dressing et le couloir, offrant un espace de rangement généreux. Toutes les fenêtres sont équipées de volets roulants ou de stores pour une occultation personnalisée. L'appartement se situe dans une petite copropriété bien entretenue, garantissant intimité et tranquillité. Le bien comprend un garage simple spacieux et une place de parking double, assurant un stationnement aisé. Un cellier indépendant est également disponible en sous-sol. Ce bien est idéal pour les personnes seules, les couples ou les petites familles appréciant un espace de vie généreux dans un quartier calme et central. Elle allie une construction moderne à un agencement pratique et à un confort haut de gamme, répondant ainsi aux exigences de la vie contemporaine. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même la qualité et le charme de ce cadre de vie.

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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