

Wiesbaden – Delkenheim

Une maison familiale individuelle de rêve avec un magnifique jardin et beaucoup d'espace à améliorer !

CODE DU BIEN: 25006064



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

PRIX D'ACHAT: 819.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 636 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

- 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: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006064	Prix d'achat	819.000 EUR
Surface habitable	ca. 177 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1981	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Surface de plancher	ca. 149 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

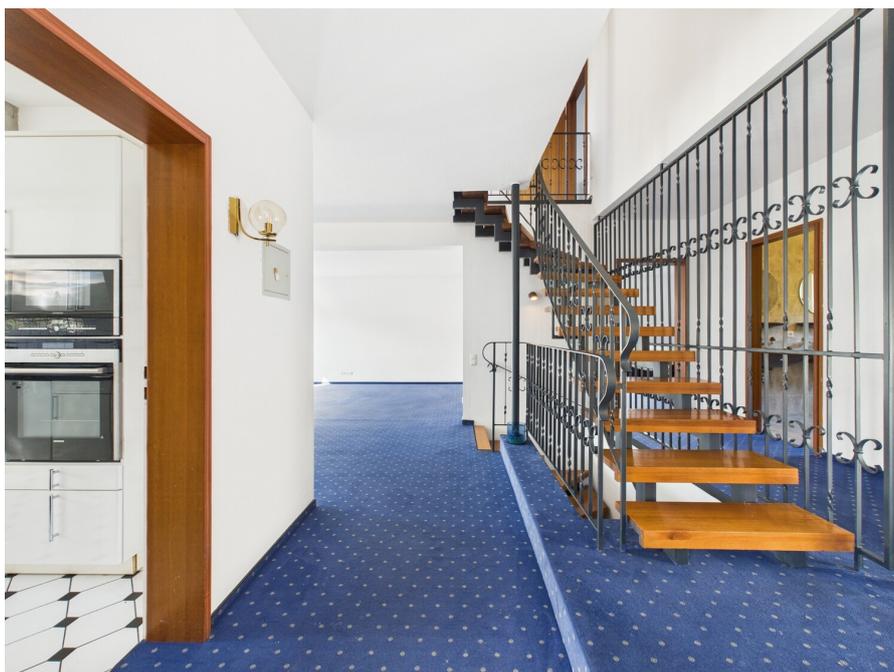
CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	174.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.11.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

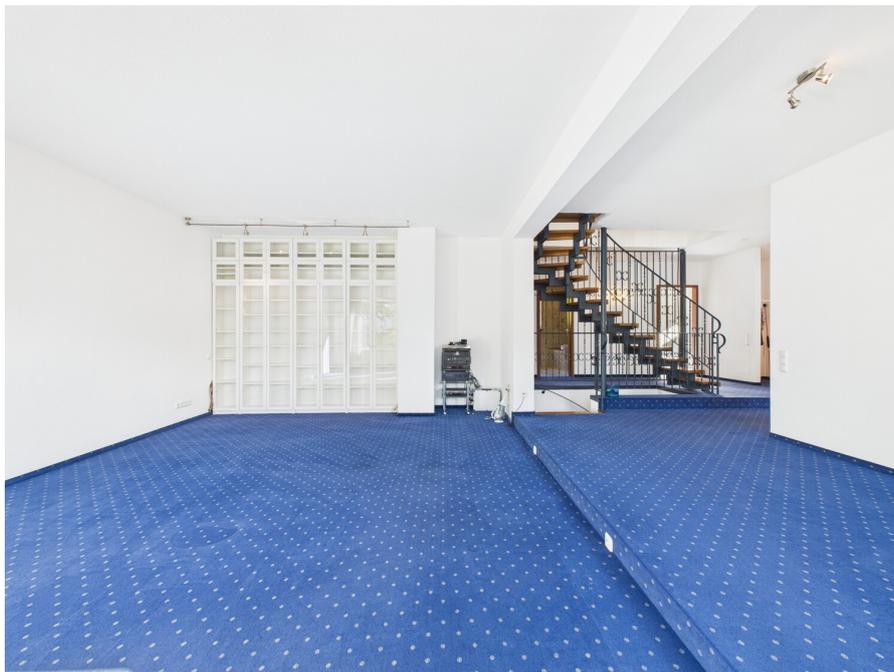
CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La propriété



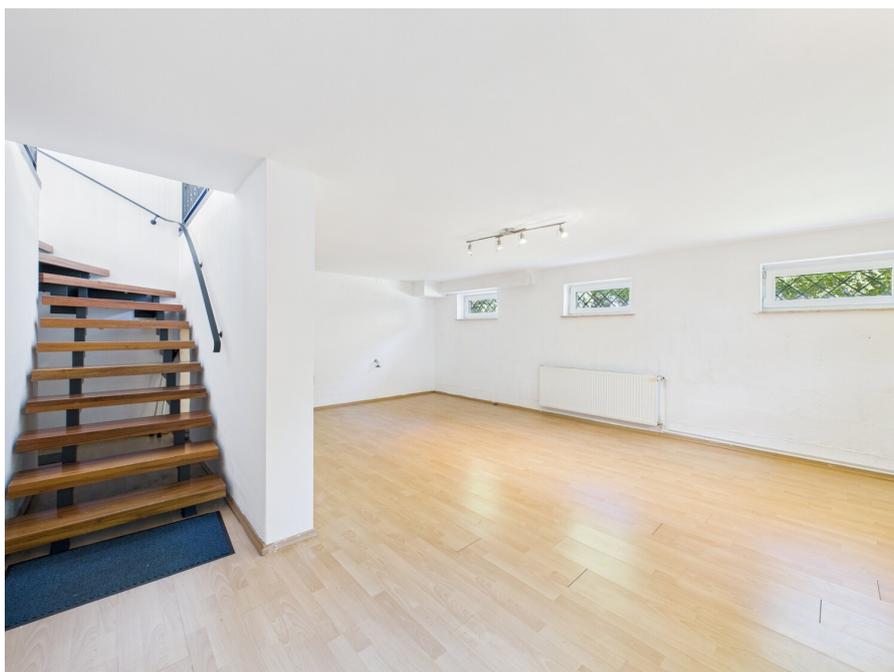
CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

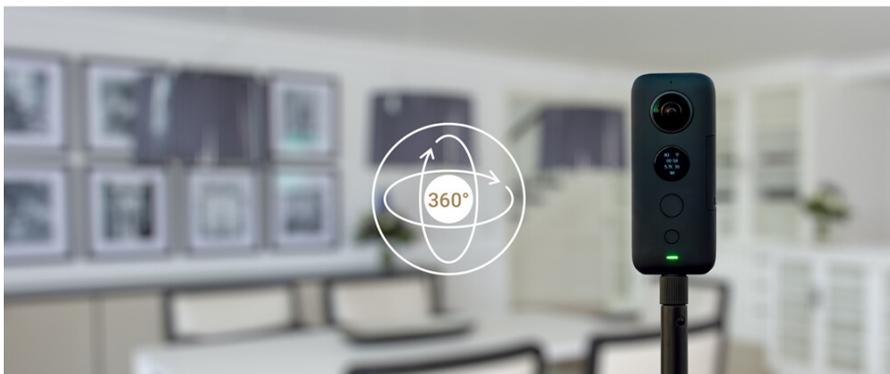
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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 | [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: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## Une première impression

À vendre : une maison individuelle bien entretenue, construite en 1981, située dans un quartier résidentiel calme, au fond d'une impasse – un emplacement particulièrement apprécié des familles. L'environnement immédiat offre sécurité et excellentes liaisons de transport, ce qui en fait un lieu de vie idéal pour une jeune famille. La maison s'étend sur deux étages et offre une surface habitable totale d'environ 177 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 636 m<sup>2</sup>. L'entrée extérieure, avec son vestibule, mène directement au spacieux hall d'entrée du rez-de-chaussée, qui dessert toutes les pièces. La pièce maîtresse est le vaste séjour donnant sur une terrasse ensoleillée et un charmant jardin, offrant un bel espace de jeux pour les enfants ou pour recevoir. Le jardin, facile d'entretien, jouxte le garage privatif, pouvant accueillir une voiture et des vélos. La cuisine séparée est équipée d'éléments intégrés et offre un grand plan de travail et des appareils électroménagers modernes. Le rez-de-chaussée comprend également une chambre spacieuse, une salle de bains lumineuse et un dressing pratique. À l'étage, trois chambres d'enfants lumineuses et accueillantes vous attendent. Une salle de bain baignée de lumière naturelle se trouve également à ce niveau. Une petite chambre d'amis serait un atout supplémentaire. Le sous-sol entièrement aménagé offre un vaste espace de rangement. Plusieurs pièces y sont disponibles et peuvent servir de cellier, de buanderie ou d'atelier – l'espace de rangement y est garanti. Le point fort de cette maison est son bureau spacieux et confortable, idéal comme espace de détente ou salle de jeux. La maison est bien entretenue et en bon état. Le système de chauffage central au gaz a été entièrement remplacé en 2017 et assure un chauffage économique et fiable. Autre avantage : la toiture quasi neuve, isolée et modernisée en 2025. Ces deux investissements permettent de réduire durablement les coûts énergétiques et offrent une sécurité financière à long terme. Le quartier est composé de maisons individuelles similaires et l'environnement résidentiel y est perçu comme convivial et familial. Nous serions ravis d'organiser une visite personnalisée pour vous présenter cette charmante propriété.

CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 174.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## 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)