

Wiesbaden - Sonnenberg

Rohdiamant zum Veredeln mit ELW auf uneinsehbarem Traumgrundstück in ausgezeichneter Lage

CODE DU BIEN: 26006007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193,34 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.313 m²

CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 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: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26006007	Prix d'achat	1.795.000 EUR
Surface habitable	ca. 193,34 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 92 m ²
Année de construction	1968	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	251.48 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 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



CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 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 | www.von-poll.com/wiesbaden

CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem großzügigen Haus mit bemerkenswertem Entwicklungspotential, gelegen in einer ruhigen, angenehm gewachsenen Wohngegend. Die Umgebung überzeugt durch eine harmonische Nachbarschaft sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Das Objekt präsentiert sich in einer gepflegten Ausstattung, die zukünftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen sowie eine separate Einliegerwohnung im Gartengeschoss – ideal nutzbar als Arbeitsplatz, Gästebereich oder zur Vermietung. Mit insgesamt ca. 193 m² Wohnfläche bietet die Immobilie optimale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der großzügige Eingangsbereich des Erdgeschosses führt direkt in den weitläufigen Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Der Balkon ist von sämtlichen Zimmern der Etage begehbar und eröffnet einen herrlichen Blick in den Garten – ein Detail, das die Wohnqualität dieser Räume eindrucksvoll unterstreicht.

Im Untergeschoss befinden sich flexibel nutzbare Zimmer, Sauna und Kellerräume. Der angrenzende, ebenfalls uneinsehbarer Garten präsentiert sich als grüne Oase und lädt zu erholsamen Momenten und ungestörten Sommerabenden ein.

Lassen Sie nach den notwendigen Renovierungs- / sowie Sanierungsmaßnahmen Ihren eigenen Wohnraum entstehen. Die großzügige Grundfläche und die flexible

Raumaufteilung bieten viel Potenzial für kreative Wohnkonzepte und persönliche Gestaltungsideen.

Die Einliegerwohnung im Souterrain überzeugt durch ihren separaten Zugang sowie die Aufteilung in Wohn-/Schlafbereich, Küche und Bad. Sie wurde im Zuge der letzten Modernisierung umfassend renoviert und eignet sich daher hervorragend für unterschiedliche Nutzungsszenarien.

Die Lage des Hauses punktet mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung ein breites Angebot.

Zusammenfassend ist dieses Haus die ideale Wahl für Interessenten, die Wert auf Privatsphäre, einen nicht einsehbaren Garten und vielseitig entwicklungsfähige Grundrisse legen. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung, damit Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Objektes selbst erleben können.

CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

Détails des commodités

- zwei Etagen plus separate Einliegerwohnung im Gartengeschoss
- Erdgeschoss mit ca. 134 m²
- Gartengeschoss mit ca. 124 m²
- Einliegerwohnung mit ca. 33 m²
- Balkon von allen Zimmern der Etage begehbar
- uneinsehbarer, großer Garten
- viel Entwicklungspotenzial und mehrseitige Gestaltungsmöglichkeiten
- Sackgassenlage

CODE DU BIEN: 26006007 - 65191 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: 26006007 - 65191 Wiesbaden - Sonnenberg

Plus d'informations

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: 26006007 - 65191 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

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

www.von-poll.com