

Wiesbaden – Sonnenberg

Un rêve familial impressionnant – une maison modernisée qui allie à la perfection nature idyllique et proximité de la ville.

CODE DU BIEN: 25006012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.193 m²

CODE DU BIEN: 25006012 - 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006012
Surface habitable	ca. 290 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1920
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.790.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	102.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propriété



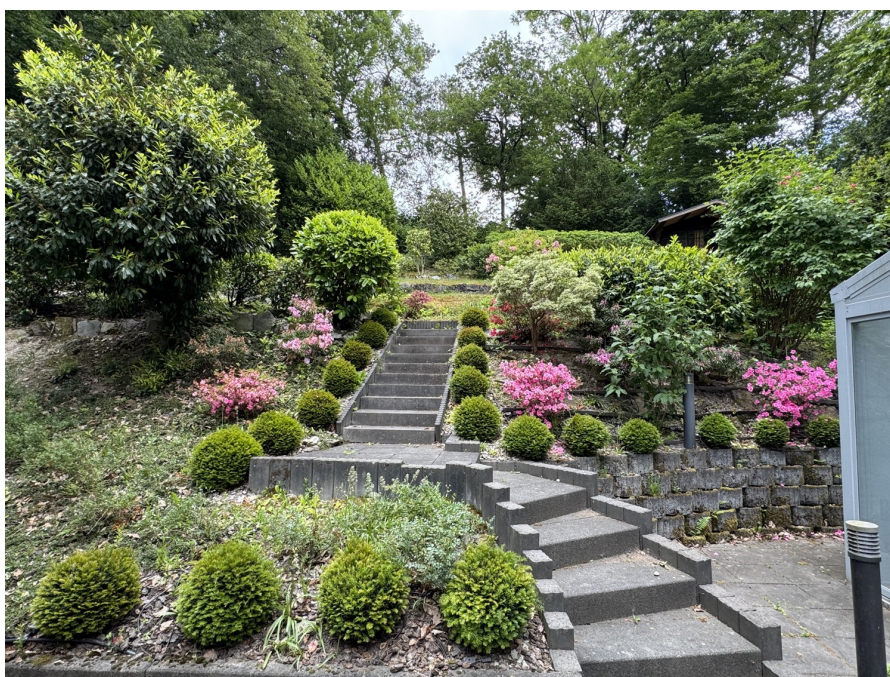
CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La propriété



Ihre Immobilienspezialisten

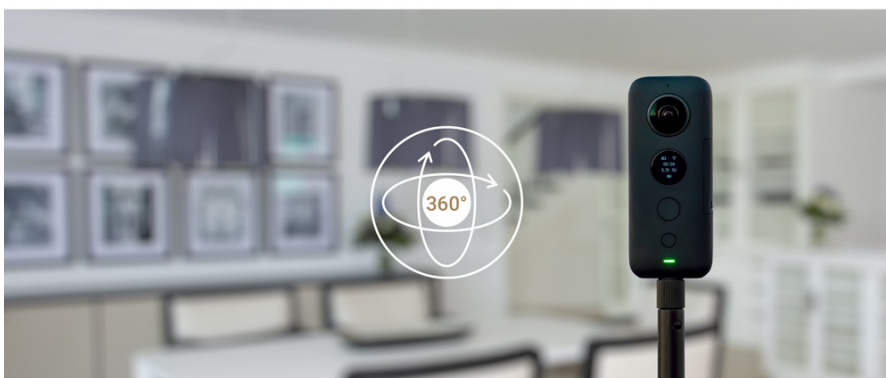
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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 | 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

CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Une première impression

Cette charmante maison de forestier, construite vers 1920 et agrandie et entièrement rénoverée en 2003, offre une combinaison parfaite de charme historique et de confort moderne. Située dans l'un des quartiers les plus prisés de Wiesbaden, à deux pas des jardins thermaux et de la forêt, elle constitue un véritable havre de paix en pleine nature, tout en étant proche des écoles, des supermarchés et des transports en commun. Répartie sur trois niveaux, la surface habitable d'environ 320 m² offre un espace généreux pour une famille nombreuse. Son agencement bien pensé offre un équilibre idéal entre convivialité et intimité, avec plusieurs pièces propices à la détente et aux moments de calme. Malgré la présence de plusieurs escaliers, sa conception intelligente permet une utilisation confortable et pratique de chaque niveau. Le terrain généreux d'environ 1 193 m² offre un bel espace pour les activités de plein air et comprend trois terrasses : une terrasse intime attenante à la cuisine, idéale pour les repas en plein air ; une véranda confortable, parfaite pour profiter de la nature en toute saison ; et une terrasse ensoleillée avec une grande pelouse, idéale pour jouer ou se détendre. Vous découvrirez ici une maison lumineuse et aérée : de magnifiques et grandes fenêtres à tous les niveaux inondent de lumière naturelle et offrent des vues pittoresques sur la verdure environnante, créant une atmosphère accueillante et chaleureuse. L'agencement astucieux du rez-de-chaussée ne manquera pas de vous séduire : une cuisine récemment rénoverée et un espace de vie ouvert en font un lieu idéal pour recevoir famille et amis. Des toilettes élégantes et un sauna luxueux apportent un confort moderne. Le premier étage est une suite parentale parfaite. Une chambre parentale spacieuse avec une salle de bains en marbre (comprenant une baignoire luxueuse), un salon/salle de télévision confortable avec cheminée et une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau ou de chambre d'amis vous offrent toutes les possibilités. Le grenier est idéal pour les enfants, avec jusqu'à deux chambres, une salle de jeux et une salle de douche moderne. Une deuxième cuisine entièrement équipée à cet étage est parfaite pour une jeune fille au pair, des invités ou des membres de la famille, permettant à chacun de vivre confortablement et en toute indépendance. Le dernier étage abrite la buanderie avec un emplacement pour un lave-linge et un sèche-linge. On y trouve également un grand débarras sec avec de grands placards pratiques pour un espace de rangement supplémentaire. La sécurité et l'intimité sont primordiales ici, car la maison est équipée d'un système d'alarme moderne et se situe dans un quartier calme et isolé, en pleine nature – idéal pour la tranquillité et la détente. Un grand garage double complète cet espace de vie généreux. Cette maison se trouve dans l'un des quartiers les plus prisés de Wiesbaden, à deux pas des jardins thermaux et des forêts environnantes – un véritable paradis pour les amoureux de la nature. Malgré ce cadre paisible, les

commodités de la ville sont facilement accessibles à pied, offrant un équilibre parfait entre confort urbain et cadre naturel idyllique.

CODE DU BIEN: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25006012 - 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25006012 - 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

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

www.von-poll.com