

Wiesbaden - Frauenstein

# Modernisiertes EFH im Grünen mit Parkplatz und Weitblick!

Αριθμός ακινήτου: 26006040



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 698.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 290 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 425 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ??? ??????

???????	26006040
?????????	ca. 290 m <sup>2</sup>
?????????	8
????????? ???	6
?????????	3
??? ??????????	1910
????? ????????????	2 x ?????????? ?????? ?????????????

????? ???????	698.000 EUR
?????	????????????? ???????????????
?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
????? ??????????????	1995
????????? ??????????????	???????
????????????????????? ??????	ca. 20 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ????????????, ??????, ?????, ?????????????? ????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ? ??????????	160.40 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	11.09.2034	????????? ????????????? ?????????	E
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ?????????? ??????????????	1995

Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ????????

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate valuation report. The smartphone screen has a blue background with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a QR code. The tablet screen shows a real estate valuation report with various data points and charts.

**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)

Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

?? ???????



## Ihre Immobilienspezialisten

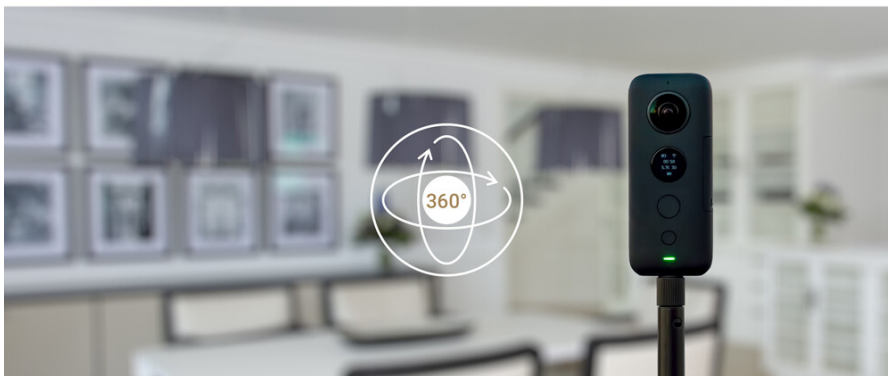
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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)

**Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein**

**???** **?????** **?????????**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> und bietet mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, außergewöhnlich viel Platz für die Familie. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 425 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem schönen Garten mit guter Größe, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal für Familien, die Wert auf Freiraum und Privatsphäre legen.

Im Jahr 1995 wurde das Haus kernsaniert und durch einen Anbau erweitert, sodass moderne Wohnansprüche optimal erfüllt werden. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023 sorgt für angenehme Wärme. Die stilvolle Außenansicht des Hauses vermittelt einen modernen Eindruck und die klaren Linien spiegeln eine zeitgemäße Architektur wider. Der weitläufige Garten, umrahmt von einer gepflegten Hecke, bildet einen harmonischen Übergang zwischen Haus und Natur. Für Ihre Fahrzeuge stehen praktische Parkplätze im Hof zur Verfügung.

Die Innenräume präsentieren sich lichtdurchflutet und großzügig. Im Wohnzimmer erwartet Sie ein hochwertiges, helles Echtholzparkett und bodentiefe Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und einen direkten Zugang zum Balkon ermöglichen. Diese Verbindung schafft eine offene Atmosphäre und bietet einen besonders schönen Rahmen für gesellige Stunden. Die drei großen Balkone bieten einen herrlichen Blick auf das umliegende Gebiet und ins Grüne – ideal für entspannte Momente an der frischen Luft oder zum gemeinsamen Frühstück im Sonnenschein.

Auch die moderne Küche mit Balkon überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und Funktionalität. Klare Linien, viel Arbeitsfläche sowie zahlreiche Stauraummöglichkeiten kennzeichnen den Küchenbereich. Bodentiefe Fenster schaffen eine freundliche und einladende Umgebung, während moderne Einbauelemente ein angenehmes Kocherlebnis garantieren. Neben den großzügigen Schlafzimmern steht Ihnen ein flexibler Home-Office Bereich zur Verfügung, der optimal auf die Bedürfnisse des Arbeitens von zu Hause zugeschnitten ist.

Die Bäder sind ebenfalls ein Highlight: Insgesamt verfügen Sie über zwei Tageslichtbäder. Große Fenster sorgen für Helligkeit, während hochwertige Sanitärobjekte und eine Badewanne sowie eine separate Dusche Komfort bieten. Auch Gäste-WC's haben Sie im Haus.

Ein besonderes Extra ist die Sauna, die Ihnen exklusiven Wellnesskomfort direkt im eigenen

**Haus ermöglicht. Die Sauna befindet sich im Anschluss an das große Bad und ist in Holz ausgeführt, sodass Erholung nach einem langen Tag garantiert ist. Im Keller finden Sie ausreichend Abstellfläche vor, sodass Ordnung und Lagerung problemlos möglich sind.**

**Durch die gelungene Kernsanierung 1995, die hochwertige Heizung aus 2023, tageslichthelle Räume und viel Platz für die Familie wird dieses Haus zu einem Ort, der Komfort, Flexibilität und Lebensqualität vereint. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus in attraktiver Lage bei einer Besichtigung kennenzulernen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein**

**?????????????? ??? ????????**

- Gaszentralheizung aus 2023
- Zwei Parkplätze im Hof
- Kernsaniert mit Anbau 1995
- 2 Tageslichtbäder
- Sauna
- 3 Gäste-WCs
- 3 große Balkone mit herrlichem Blick
- Home-Office Bereich
- Keller mit ausreichend Abstellfläche
- Schöner Garten mit guter Größe
- Ideal für Familien

**Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein**

**???? ???? ???? ????????????**

Frauenstein liegt im westlichen Teil Wiesbadens am Fuße des Taunus und zählt zu den idyllischsten und naturnahsten Stadtteilen der Landeshauptstadt. Umgeben von Weinbergen, Wäldern und Obstwiesen bietet Frauenstein eine hohe Lebensqualität mit ländlichem Charakter und beeindruckenden Ausblicken in die Region. Besonders bekannt ist der Stadtteil für seinen Weinbau und die historische Burgruine Frauenstein, die das Ortsbild prägt.

Der charmante Ortskern mit Fachwerkhäusern, kleinen Weingütern und gemütlichen Straußwirtschaften verleiht Frauenstein eine besondere Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie sowie ein reges Vereinsleben sind vorhanden. Kindergärten und eine Grundschule machen den Stadtteil auch für Familien attraktiv. Die ruhige Lage in Kombination mit der Nähe zur Natur bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen.

**Verkehrsanbindung:**

Frauenstein ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht eine schnelle Verbindung zur Wiesbadener Innenstadt sowie zu den Autobahnen A66 und A643, wodurch auch Mainz und Frankfurt gut erreichbar sind. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gesichert, die Frauenstein regelmäßig mit der Wiesbadener Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen verbinden. Die Innenstadt ist in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Der Wiesbadener Hauptbahnhof bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar.

**Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**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)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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