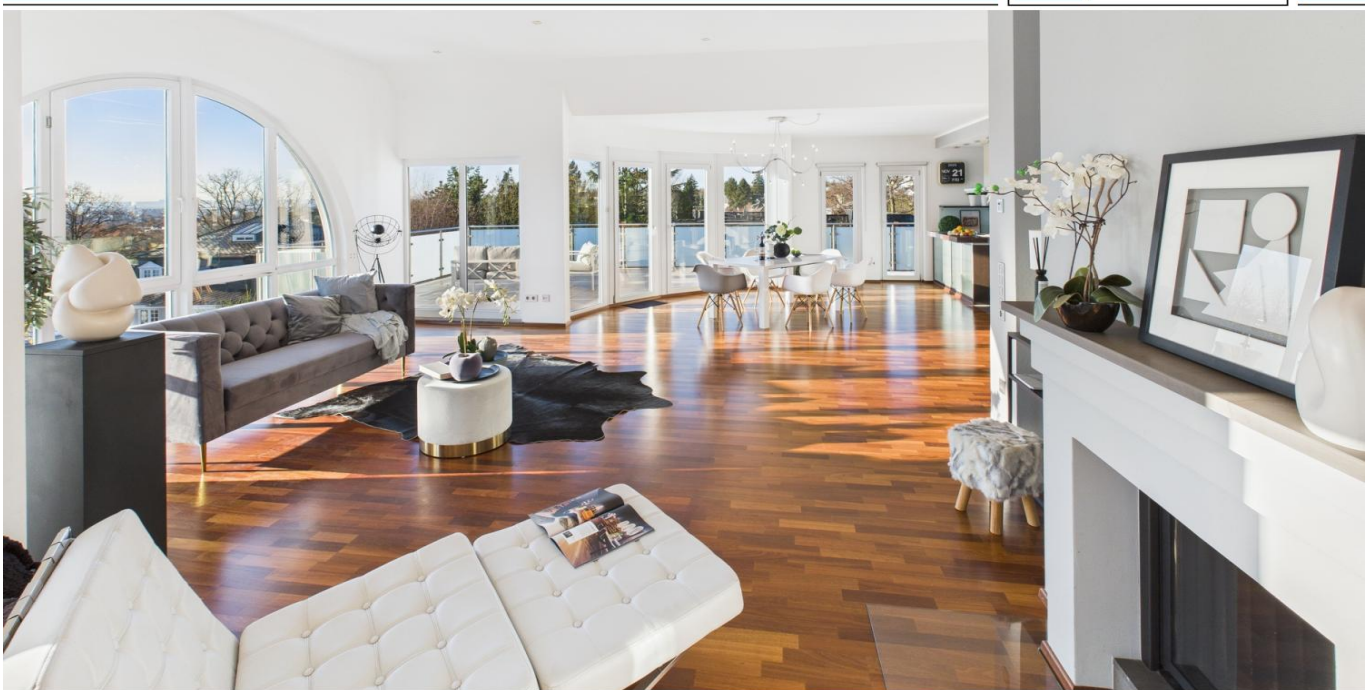


Wiesbaden - Sonnenberg

Ονειρική θέα στην πόλη - Κομψή ρετιρέ μεζονέτα με ασανσέρ

Αριθμός ακινήτου: 25006004



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.200.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 218 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Με μια ματιά

| | | | |
|------------------------|------------------------|------------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25006004 | Τιμή αγοράς | 1.200.000 EUR |
| Επιφάνεια | ca. 218 m ² | Διαμέρισμα | Ρετιρέ |
| Πάτωμα | 1 | Προμήθεια | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Δωμάτια | 4 | Έτος ανακαίνισης | 2014 |
| Κατάσταση του ακινήτου | 2 | Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 10 m ² |
| τουαλέτα | 2 | Έπιπλα | WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |
| Έτος κατασκευής | 2005 | | |
| Χώρος στάθμευσης | 2 x Γκαράζ | | |

Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Ενεργειακά δεδομένα

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------|--|----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης | Υποδαπέδια θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας | VERBRAUCH |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο | Τελική κατανάλωση ενέργειας | 94.60 kWh/m ² a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 10.04.2034 | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | C |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 2022 |

Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ρετιρέ μεζονέτα προς πώληση συνδυάζει κομψότητα και λειτουργικότητα σε περίπου 218 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε μια περιζήτητη τοποθεσία στο Sonnenberg. Χτισμένο το 2005, το διαμέρισμα διαθέτει μια κομψή διαρρύθμιση μεζονέτας και προσφέρει εξαιρετική άνεση διαβίωσης. Ο χώρος διαβίωσης στον δεύτερο όροφο είναι εύκολα προσβάσιμος με ασανσέρ και σας καλωσορίζει με ένα κεντρικό διάδρομο. Εδώ θα βρείτε πρακτικές εντοιχισμένες ντουλάπες και πρόσβαση σε ένα υπνοδωμάτιο με ιδιωτικό μπάνιο, ένα WC επισκεπτών και τον ευρύχωρο χώρο διαβίωσης. Ο χώρος διαβίωσης εντυπωσιάζει με το γενναιόδωρο μέγεθός του, την ανοιχτότητά του και την αξιοσημείωτη θέα σε όλο το Βισμπάντεν και το Μάιντς. Η υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα προσφέρει όλες τις σύγχρονες ανέσεις και ενσωματώνεται άψογα στο συνολικό σχεδιασμό. Ένα παρακείμενο βοηθητικό δωμάτιο και μια πρακτική αποθήκη παρέχουν επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Η σχεδόν πλήρως περιμετρική βεράντα στον τελευταίο όροφο προσφέρει πολλές δυνατότητες και, με δύο μεγάλους, βέλτιστα προσανατολισμένους χώρους, παρέχει το τέλειο περιβάλλον για να απολαύσετε τη θέα και τον ήλιο. Αυτοί οι εξωτερικοί χώροι σας προσκαλούν να περάσετε ηλιόλουστες μέρες και χαλαρωτικά βράδια κάτω από τον ανοιχτό ουρανό. Το πιο ιδιωτικό επίπεδο του υπνοδωματίου βρίσκεται στον πρώτο όροφο και είναι προσβάσιμο μέσω εσωτερικής σκάλας. Αυτό το επίπεδο διαθέτει επίσης τη δική του πόρτα εισόδου και είναι προσβάσιμο μέσω του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα. Εκτός από το υπνοδωμάτιο, η κύρια σουίτα περιλαμβάνει γκαρνταρόμπα, ένα ευρύχωρο μπάνιο με μπανιέρα και ντους, και έναν παρακείμενο χώρο γραφείου στο σπίτι, επιτρέποντας έναν αρμονικό συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Ένας ολοκληρωμένος εκσυγχρονισμός πραγματοποιήθηκε τελευταία φορά το 2014, συμπεριλαμβανομένου ενός νέου συστήματος κεντρικής θέρμανσης αερίου το 2022, που πληροί τα σύγχρονα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης. Το διαμέρισμα διαθέτει φινιρίσματα κορυφαίας

ποιότητας, όπως αποκλειστικά χαρακτηριστικά όπως παρκέ και γρανιτένια δάπεδα, ένα έξυπνο σύστημα σπιτιού για διαισθητικό έλεγχο της τεχνολογίας του κτιρίου και ενσωματωμένες εντοιχισμένες ντουλάπες στο γκαρνταρόμπα και το διάδρομο, παρέχοντας άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Όλα τα παράθυρα είναι εξοπλισμένα με ρολά ή στόρια για ατομική σκίαση. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε μια μικρή, καλοδιατηρημένη κοινότητα ιδιοκτητών, που εγγυάται ιδιωτικότητα και ένα ήσυχο περιβάλλον διαβίωσης. Το ακίνητο περιλαμβάνει ένα ευρύχωρο μονό γκαράζ και μια διπλή θέση στάθμευσης, εξασφαλίζοντας άνετο χώρο στάθμευσης. Διατίθεται επίσης ξεχωριστή αποθήκη στο υπόγειο. Αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για άτομα με αναπηρία, ζευγάρια ή μικρές οικογένειες που εκτιμούν την ευρύχωρη διαβίωση σε μια ήσυχη αλλά κεντρική τοποθεσία. Συνδυάζει μοντέρνα κατασκευή με πρακτική διαρρύθμιση και υψηλό επίπεδο άνεσης που ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σύγχρονης ζωής. Κλείστε ένα ραντεβού για να το δείτε από κοντά για να ζήσετε την ποιοτική και ελκυστική ατμόσφαιρα διαβίωσης.

Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 94.60 kwh/(m²*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 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: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com