

Wiesbaden – Delkenheim

# Freistehender Familientraum mit tollem Garten und ausreichend Platz zum veredeln !

????????? ??????????: 25006064



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

???? ??????: 890.000 EUR • ??????????: ca. 177 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 636 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

?? ??? ??????

|                              |                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????           | 25006064                                              |
| ???????????                  | ca. 177 m²                                            |
| ?????????                    | 6                                                     |
| ?????????? ???<br>?????????? | 4                                                     |
| ??????????                   | 3                                                     |
| ???? ????????????            | 1981                                                  |
| ????? ????????????           | 1 x ???????????<br>????? ????????????,<br>1 x ??????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???????                   | 890.000 EUR                                                                           |
| ?????                          | ???????????<br>???????????????                                                        |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ??????????????            | 2025                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 149 m²                                                                            |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

??????? ???????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## ????????????? ??????????

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 174.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 26.11.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1981           |

???????? ?????????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

?? ?????????





??????? ???????? : 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

?? ????????



??????? ???????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

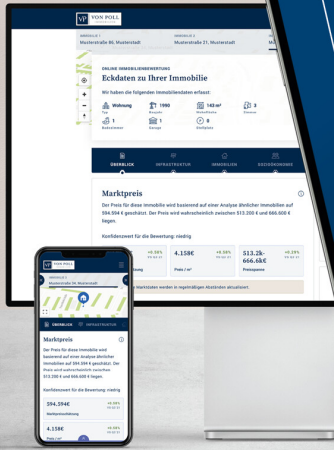
?? ????????



??????? ???????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

?? ????????





**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)



???????? ?????????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

?? ?????????



??????? ???????? : 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

?? ????????





??????? ???????? : 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

?? ????????



## 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)

??????? ?????????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

?? ????????

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)



??????? ???????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981, das sich in einer verkehrsberuhigten Wohngegend am Ende eines Wendehammers befindet – eine Lage, die besonders Familien anspricht. Die unmittelbare Umgebung bietet Sicherheit und eine gute Anbindung, wodurch das Wohnumfeld ideal für eine junge Familie ist.

Das Haus erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> auf einem ca. 636 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der außenliegende Eingangsbereich mit Windfang führt direkt in den großzügigen Flur des Erdgeschosses, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Im Mittelpunkt steht das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und dem schönen Garten, der viel Platz für spielende Kinder oder geselliges Beisammensein bietet. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und grenzt direkt an die eigene Garage, die Abstellfläche für einen PKW sowie Fahrräder bietet.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie moderne Elektrogeräte. Das Erdgeschoss verfügt außerdem über ein geräumiges Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein praktisches Ankleidezimmer.

Im Obergeschoss befinden sich drei Kinderzimmer, die sich jeweils hell und freundlich präsentieren. Das Tageslichtbad ist hier ebenfalls vorhanden. Auch ein kleines Gästezimmer ist hier sicher sinnvoll nutzbar.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der vollunterkellerte Bereich des Hauses. Hier stehen mehrere Zimmer zur Verfügung, die als Vorratsräume, Hauswirtschaftsraum oder Hobbykeller genutzt werden können – viel Abstellfläche ist somit garantiert. Das Highlight hier ist das großzügige Home-Office mit wohnlichem Charakter. Ideal als Rückzugsort oder einfach auch als Spielzimmer nutzbar.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem gepflegten Standard. Die Gaszentralheizung wurde 2017 komplett erneuert und sorgt für eine wirtschaftliche und zuverlässige Wärmeversorgung. Ein großer Vorteil ist zudem das neuwertige Dach mitsamt Dämmung, das im Jahr 2025 modernisiert wurde. Diese beiden Investitionen senken nachhaltig die laufenden Energiekosten und bieten langfristige Planungssicherheit.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern gleicher Bauart, das Wohnumfeld wird insgesamt als freundlich und kinderfreundlich wahrgenommen.

Gern vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin, um Ihnen dieses attraktive Angebot persönlich zu präsentieren.

??????? ?????????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

- 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



??????? ???????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

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.

??????? ?????????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

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 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.

??????? ?????????: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

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

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)