

Wiesbaden - Frauenstein

Modernisiertes EFH im Grünen mit Parkplatz und Weitblick!

VP azonosító: 26006040



VÉTELÁR: 698.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 290 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 425 m²

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Áttekintés

VP azonosító	26006040
Hasznos lakótér	ca. 290 m ²
Szobák	8
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1910
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	698.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1995
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.09.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	160.40 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az ingatlan



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

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az ingatlan



VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az ingatlan



Ihre Immobilienspezialisten

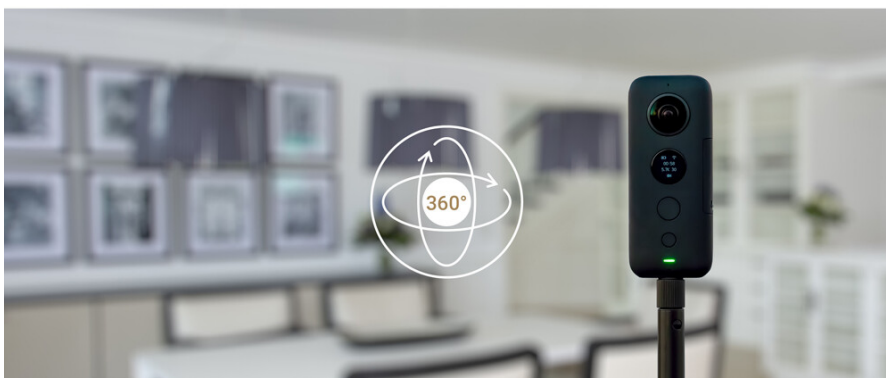
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Az also benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1910 besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 290 m² und bietet mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, außergewöhnlich viel Platz für die Familie. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 425 m² 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.

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Részletes felszereltség

- **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**

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26006040 - 65201 Wiesbaden - Frauenstein

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com