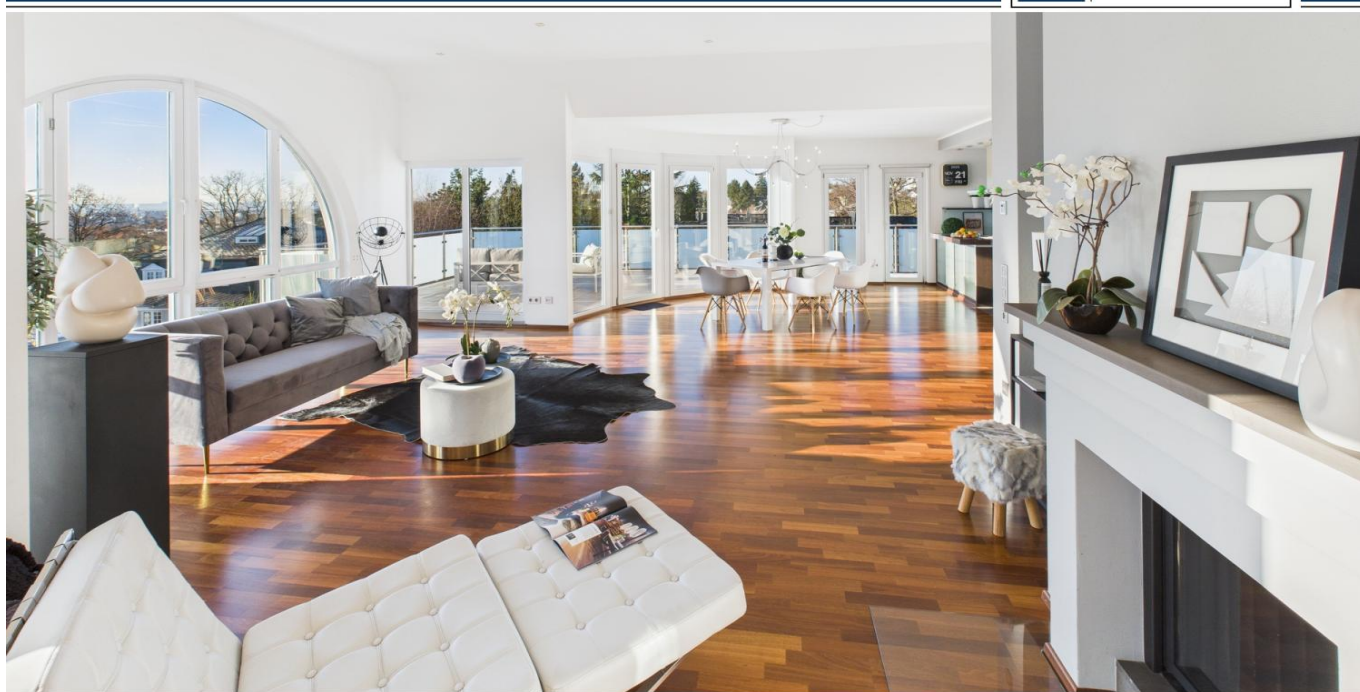


Wiesbaden - Sonnenberg

# Álomszerű kilátás a városra - Elegáns penthouse maisonette lifttel

VP azonosító: 25006004



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

VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 218 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

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

VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## Áttekintés

VP azonosító	25006004	Vételár	1.200.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 218 m <sup>2</sup>	Lakás	Penthouse
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2005	Modernizálás / felújítás	2014
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Hasznos terület	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	94.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

**VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## 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](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)

**VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Az első benyomás

Ez az eladó penthouse maisonette lakás eleganciát és funkcionalitást ötvöz körülbelül 218 m<sup>2</sup> lakótérben, keresett helyen Sonnenbergben. A 2005-ben épült lakás izléses maisonette elrendezéssel rendelkezik, és kivételes lakhatási kényelmet kínál. A második emeleten található nappali könnyen megközelíthető lifttel, és egy központi eloszobával fogadja Önt. Itt praktikus beépített szekrények találhatóak, és egy hálószobába jutunk saját fürdőszobával, egy vendég WC-vel és a tágas nappalival. A nappali nagyméretű, nyitott és figyelemre méltó kilátással rendelkezik Wiesbadentól Mainzig. A kiváló minőségű, beépített konyha minden modern kényelmet kínál, és zökkenőmentesen integrálódik az általános kialakításba. A szomszédos háztartási helyiség és egy praktikus tárolóhelyiség további tárolóhelyet biztosít. A szinte teljesen körbefutó tetoterasz számos lehetőséget kínál, és két nagy, optimálisan tájolt résszel tökéletes helyszínt biztosít a kilátás és a napsütés élvezetéhez. Ezek a kültéri terek napsütéses napokat és pihentető estéket kínálnak a szabad ég alatt. A privátabb hálószoba az első emeleten található, és egy belső lépcsőn keresztül közelíthető meg. Ez a szint is saját bejárattal rendelkezik, és a közös lépcsőházon és liften keresztül közelíthető meg. A hálószobán kívül a fő hálószobához tartozik egy gardrób, egy tágas fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, valamint egy kapcsolódó dolgozószoba, amely lehetővé teszi a lakás és a munka harmonikus ötvözését. 2014-ben utoljára átfogó modernizációt végeztek, beleértve egy új gáz központi fűtési rendszert 2022-ben, amely megfelel a modern energiahatékonysági szabványoknak. A lakás kiváló minőségű kivitelezéssel büszkélkedhet, beleértve az olyan exkluzív funkciókat, mint a parketta és a gránit padló, az intelligens otthon rendszer az épület technológiájának intuitív vezérléséhez, valamint az öltözőben és a folyosón beépített szekrények, amelyek bőséges tárolóhelyet biztosítanak. Minden ablak redonnyel vagy rolóval van felszerelve az egyedi árnyékoláshoz. A lakás egy kis, jól karbantartott lakóközösségben található, garantálva a magánéletet és a békés

lakókörnyezetet. Az ingatlanhoz tartozik egy tágas, egyszintes garázs és egy kétszintes parkolóhely, amelyek kényelmes parkolást biztosítanak. Külön alagsori tárolóhelyiség is rendelkezésre áll. Ez az ingatlan tökéletes egyedülálló, párok vagy kis családok számára, akik értékelik a tágas életet egy csendes, mégis központi helyen. A modern építkezést a praktikus elrendezéssel és a modern életstílus igényeit kielégítő magas szintű kényelemmel ötvözi. Foglaljon időpontot megtekintésre, hogy saját maga is megtapasztalhassa a minőségi és vonzó lakókörnyezetet.

**VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 94.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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