

Wiesbaden – Delkenheim

Egy különálló családi álmotthon nagyszerű kerttel és rengeteg lehetőséggel a fejlesztésre!

VP azonosító: 25006064



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 636 m²

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Áttekintés

VP azonosító	25006064
Hasznos lakótér	ca. 177 m²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	890.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 149 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

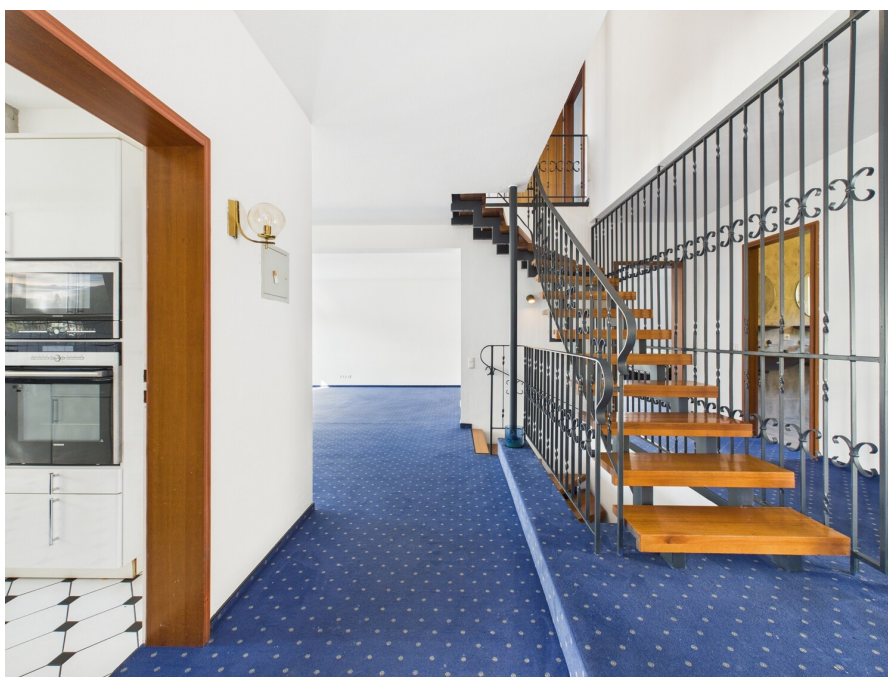
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	174.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, különálló családi ház, amely 1981-ben épült, egy csendes lakóövezetben, egy zsákutca végén – ez a hely különösen vonzó a családok számára. A közvetlen környezet biztonságot és jó közlekedési kapcsolatokat kínál, így ez a tökéletes hely egy fiatal család számára. A ház kétszintes, és összesen körülbelül 177 m² lakóterületet kínál egy körülbelül 636 m²-es telken. A külső bejárat egy eloszobával közvetlenül a tágas földszinti folyosóra vezet, ahonnan minden szoba központilag megközelíthető. A központi elem a tágas nappali, ahonnan ki lehet jutni a napsütötte teraszra és a szép kertbe, amely rengeteg helyet kínál a gyerekeknek a játékhoz vagy a szórakozáshoz. A kert alacsony karbantartási igényű, és a privát garázshoz csatlakozik, amely autó és kerékpárok számára biztosít parkolási lehetőséget. A különálló konyha beépített szekrényekkel van felszerelve, és bőséges munkaterületet és modern gépeket kínál. A földszinten található még egy tágas hálószoba, egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és egy praktikus gardrób. Az emeleten három világos és hívogató gyerekszoba található. Ezen a szinten található egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba is. Egy kis vendégszoba is praktikus kiegészítő lehet. A teljesen befejezett pince bőséges tárolóhelyet biztosít. Több helyiség is rendelkezésre áll itt, amelyek kamraként, háztartási helyiségként vagy hobbiszobaként is használhatók – rengeteg tárolóhely garantált. A fénypont a tágas dolgozószoba, kényelmes, hívogató légkörével. Ideális pihenőhelynek vagy egyszerűen játszósobának. A ház jól karbantartott és jó állapotban van. A gáz központi fűtési rendszert 2017-ben teljesen kicserélték, és gazdaságos és megbízható hoellátást biztosít. További előny a szinte új, szigetelt tető, amelyet 2025-ben korszerűsítettek. Ez a két beruházás fenntartható módon csökkenti a folyamatos energiaköltségeket, és hosszú távú tervezési biztonságot nyújt. A környék hasonló családi házakból áll, és az általános lakókörnyezet barátságosnak és családbarátnak tűnik. Örömmel szervezünk személyes megtekintési időpontot, hogy személyesen is bemutassuk Önnek ezt a vonzó ingatlant.

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 174.50 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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