

Wiesbaden – Sonnenberg

Lenyugözo családi álmom - Modernizált, tökéletesen ötvözi az idilli természetet és a város közelségét.

VP azonosító: 25006012



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 290 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.193 m²

VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

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

VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Áttekintés

VP azonosító	25006012
Hasznos lakótér	ca. 290 m²
Szobák	9
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1920
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	1.790.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 30 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.12.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	102.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Az ingatlan





**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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Az ingatlan



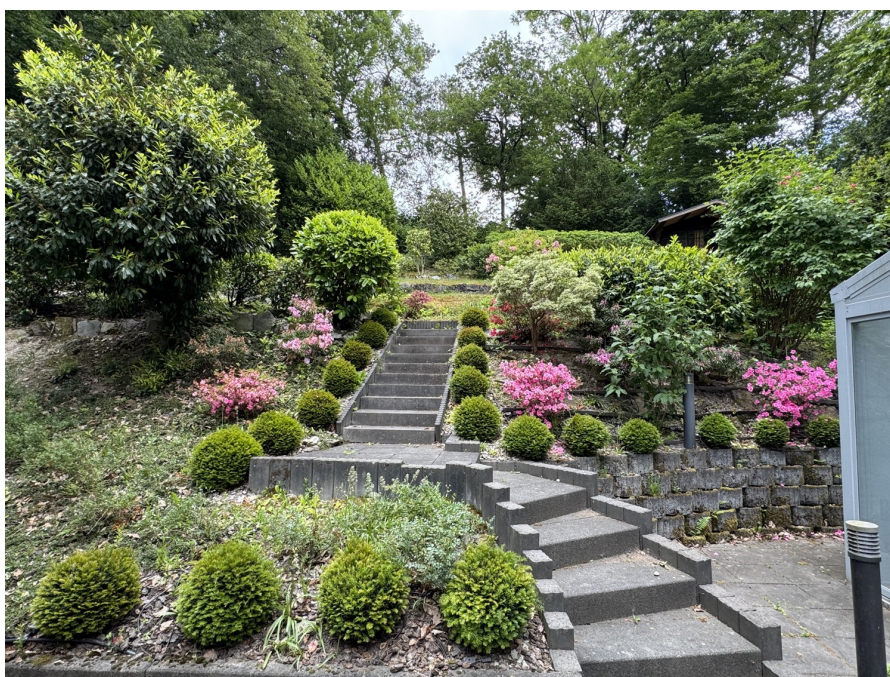
VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN



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.

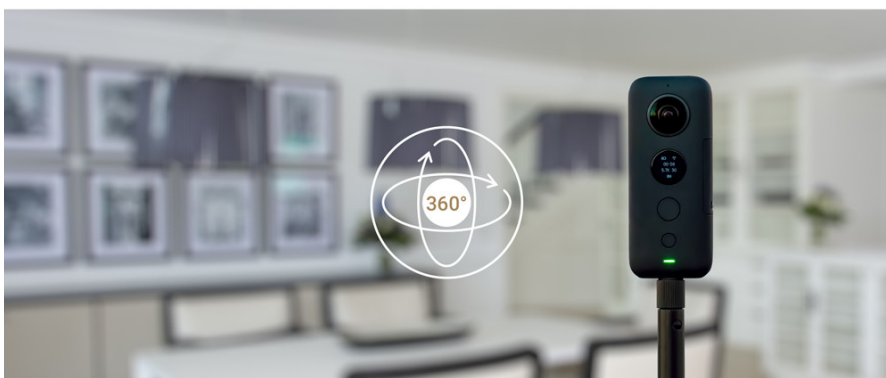
T.: 0611 - 16 02 72 0

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | www.von-poll.com/wiesbaden

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Az első benyomás

Ez a bájos erdészház, amely 1920 körül épült, majd 2003-ban kibővítették és teljeskörűen felújították, a történelmi báj és a modern kényelem tökéletes kombinációját kínálja. Wiesbaden egyik legkeresettebb részén található, mindössze egy rövid sétára a gyógyfürdő kertjétől és az erdőtől, így békés oázist biztosít a természetben, miközben iskolák, szupermarketek és a tömegközlekedés is könnyen megközelíthető. A három szinten elterülő, körülbelül 320 m²-es lakó- és hasznos tér bőséges helyet kínál egy nagyobb család számára is. Az átgondolt elrendezés ideális egyensúlyt teremt az együttlét és a magánélet között, számos pihenő- és csendes elvonulási lehetőséggel. Bár a ház több lépcsőházzal rendelkezik, az intelligens tervezés biztosítja, hogy minden szint kényelmesen és praktikusán használható legyen. A nagyméretű, körülbelül 1193 m²-es telek rengeteg helyet kínál a szabadtéri tevékenységekhez, és három teraszt foglal magában: A konyha melletti hangulatos terasz tökéletes a szabadtéri étkezéshez. A kényelmes télikert terasz ideális a természet élvezetéhez egész évben. A nagy gyepfelülettel rendelkező napozóterasz tökéletes játékra vagy pihenésre. Egy világos és tágas otthonra lelhetsz – gyönyörű, nagy ablakok minden szinten természetes fénnel árasztják el a teret, és festői kilátást nyújtanak a zöld környezetre, világos és hívogató légkört teremtve. A földszint okos elrendezése biztosan lenyugózó – a felújított konyha és a nyitott területek ideális helyszínt biztosít család és barátok fogadására. A stílusos vendég-WC és a luxus szauna modern kényelmet biztosít. Az első emelet a tökéletes hálószoba. A tágas hálószoba márvány fürdőszobával (luxus káddal), egy hangulatos olvasó-/TV-szoba kandallóval, valamint egy további szoba, amely irodaként vagy vendégszobaként is használható, minden szükséges lehetőséget kínál. A tetőtér ideális gyermekek számára, akár két hálószobával, játszósobával és modern zuhanyzóval. Az emeleten található második, teljesen felszerelt konyha tökéletes egy pár, vendégek vagy családtagok számára, így mindenki kényelmesen és önállóan élhet. A legfelső szinten található a háztartási helyiség, ahol mosógép és szárítógép is elfér. Van egy tágas, száraz tárolóhelyiség is nagy, praktikus szekrényekkel a további tárolóhelyiség érdekében. A biztonság és a magánélet itt kiemelkedő fontosságú, mivel a ház modern riasztórendszerrel van felszerelve, és egy csendes, félreeső, természetközeli helyen található – ideális a nyugalomra és a pihenésre vágyók számára. A tágas szálláshelyet egy nagyméretű dupla garázs teszi teljessé. Ez a ház Wiesbaden egyik legvonzóbb részén található, mindössze pár lépésre a fürdő kertjétől és a környező erdőtől – tökéletes a természet szerelmeseinek. A nyugodt környezet ellenére a város szolgáltatásai gyalogosan is könnyen elérhetők, így tökéletes egyensúlyt kínál a városi kényelem és az idilli természeti környezet között.

VP azonosító: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Részletes felszereltség

- topgepflegtes Anwesen 1920 erbaut und im Jahr 2003 umfassend saniert und erweitert
- 2022 neu gestalteter Wohnbereich
- offene, moderne Wohnküche mit hochwertigen Geräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Duschbad im DG
- Sauna
- Gäste-WC
- gemütliches Kaminzimmer
- Dachgeschoss optimal als Gäste-, Teenie- oder Arbeitsebene, mit einer kompakten Küche und Bad
- mehrere Terrassen bieten Ihnen viele Möglichkeiten sich im Freien aufzuhalten
- Design-Gartenhaus in Glasarchitektur und weiteres Holzgartenhaus
- Balkon mit idealer Süd-West Ausrichtung
- weitläufiger Garten
- Doppelgarage
- Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss
- trockener Dachboden mit praktischen Einbauschränken ideal als Lagerfläche

VP azonosító: 25006012 - 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25006012 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com