

Wiesbaden - Rambach

Penthouse mit jungem Baujahr, moderner Ausstattung und herrlicher Waldsicht

Codice oggetto: 26006030



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159,65 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|---|------------------------|---|
| Codice oggetto | 26006030 | Prezzo d'acquisto | 995.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 159,65 m ² | Appartamento | Attico |
| Piano | 4 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 4 | Superficie lorda | ca. 13 m ² |
| Camere da letto | 3 | Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Bagni | 2 | | |
| Anno di costruzione | 2020 | | |
| Garage/Posto auto | 1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita) | | |

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

Dati energetici

| | | | |
|---|-------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 37.50 kWh/m ² a |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.07.2035 | Classe di efficienza energetica | A |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017 |

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

La proprietà



Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

La proprietà

A smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate valuation report. The smartphone screen shows a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a QR code. The tablet screen shows a real estate valuation report with the following data:

| Währung | 1990 | 1997 | 1999 | 2000 |
|------------|--------|---------|----------|---------|
| Marktpreis | 4.150€ | 11.995€ | 113.250€ | 666.66€ |

Marktpreis: Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.204 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 312.200 € und 466.000 € liegen.

Kaufpreisspanne für die Bewertung niedrig

Marktpreis: 384.204 €

Kaufpreisspanne für die Bewertung niedrig: 312.200 € - 466.000 €

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.

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

La proprietà



Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

La proprietà



Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

La proprietà



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

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

Una prima impressione

Diese exklusive Penthouse-Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von knapp 160 m² und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre hochwertige Ausstattung. Die im Jahr 2020 erbaute Wohnung befindet sich in einem topgepflegten Zustand und verfügt über vier lichtdurchflutete Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer. Zwei moderne Badezimmer, eines davon ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein innenliegendes Duschbad, bieten höchsten Komfort.

Besonderes Highlight sind die zwei Außenbereiche: Eine südlich ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet zudem genügend Platz für gesellige Abende, während der Balkon mit Blick auf den angrenzenden Wald die Vorteile der Waldrandlage unterstreicht. Durch bodentiefe Fensterelemente werden die Innenräume optimal mit Tageslicht versorgt und ermöglichen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Wohnung punktet zusätzlich mit einer Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale. Dazu gehört eine moderne Einbauküche mit zahlreichen Extras, die keine Wünsche offenlässt. Das stilvolle Ambiente wird durch einen eleganten Gas-Kamin im Wohnbereich unterstrichen, der für wohlige Atmosphäre sorgt. Hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen sowie ein schöner Parkettboden ziehen sich durch die gesamte Wohnung. Elektrische Raffstoreanlagen bieten Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung nach Bedarf.

Zentrale und fußbodenintegrierte Heizmethoden, die mit einer modernen Heizungsanlage verbunden sind, tragen zur angenehmen Wohnatmosphäre bei. Diese Anlage kombiniert zentrale Versorgung und regenerative Anteile aus Solar und sorgt für energieeffiziente Wärmeerzeugung. Eine Klimatisierung sorgt an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Im Eingangsbereich begeistert die Wohnung mit maßgefertigten

Einbauschränken, die ausreichend Stauraum für eine gut organisierte Garderobe bieten. Die gesamte Wohnung ist barrierefrei zugänglich; der Zugang von einer sicheren Tiefgarage direkt zu der Penthouse erfolgt bequem über einen Aufzug. Diese Wohnung ist Teil eines 12-Parteien-Hauses, das eine ruhige und exklusive Atmosphäre bietet. Die Zimmer überzeugen durch ihren praktischen Zuschnitt und großzügigen Flächen. Die Waldrandlage bietet eine ruhige Umgebung und dennoch sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Diese Penthouse-Wohnung vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort und exklusiver Ausstattung. Durch die Kombination aus durchdachter Planung, hochwertigster Bauausführung und hervorragender Lage bietet sie ein ansprechendes Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

Dettagli dei servizi

Penthouse mit 4 Zimmern und jungem Baujahr

- Stillvolle Parkettböden
- Großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Innenliegendes Duschbad
- Einbauschränke in der Diele
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Einbauküche mit vielen Extras
- Gas-Kamin
- Klima-Anlage
- Kellerraum mit guter Dimension
- Barrierefreier Zugang aus der Tiefgarage
- Vollwertiger Tiefgaragenstellplatz (30.000 €)
- Elektrische Raffstoreanlagen
- Schöne Süd-Terrasse
- Balkon mit Blick auf den Wald
- Gemeinschaftlicher Garten zur Nutzung

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

Tutto sulla posizione

Rambach ist ein Stadtteil im Norden der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Rambach erstreckt sich in einem engen Tal, das zu den Ausläufern des Taunus gehört und von dem namensgebenden Bach durchflossen wird. Die Bebauung schließt unmittelbar an den benachbarten Stadtteil Sonnenberg an. Weitere angrenzende Stadtteile sind Bierstadt, Heßloch und Naurod.

Rambach hat seinen ursprünglichen Charakter bewahrt und bezieht seinen besonderen Reiz aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu weiten Feldern, Wiesen und Wäldern, die es von allen Seiten umgeben.

Rambach zeichnet sich durch ein reges Vereinsleben aus. Die zahlreichen Veranstaltungen tragen dazu bei, dass Rambach bis heute ein lebendiger, eigenständiger Stadtteil von Wiesbaden geblieben ist.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gaststätten (Zum Hirsch) befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Ärzte verschiedener Fachrichtungen und eine Grundschule.

Wiesbaden-Rambach liegt ruhig und doch zentral!

Verkehrsanbindung:

Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66.

Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

Ulteriori informazioni

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 vorbehaltenlich 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.

Codice oggetto: 26006030 - 65207 Wiesbaden - Rambach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com