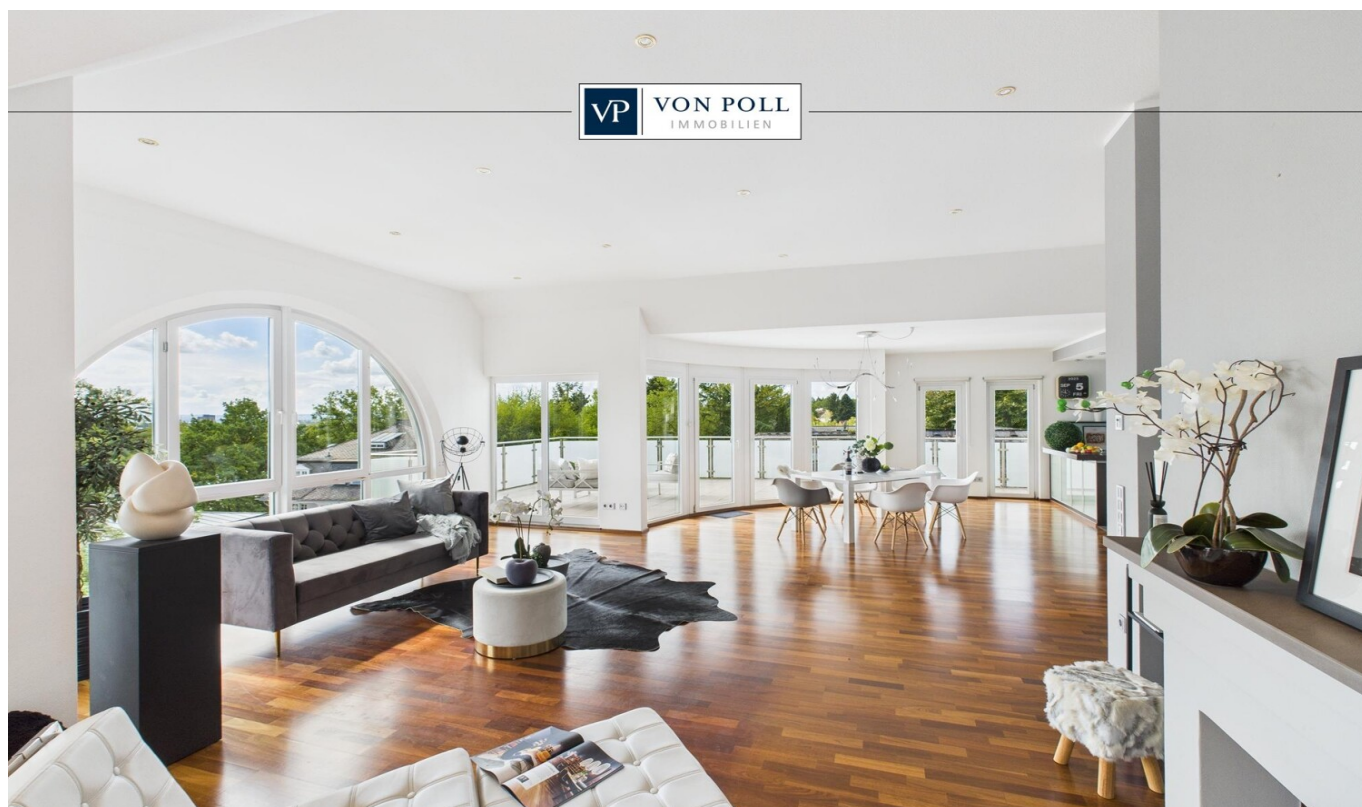


Wiesbaden - Sonnenberg

## Vista da sogno sulla città - Elegante attico duplex con ascensore

Codice oggetto: 25006004



PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 218 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

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

**Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25006004               |
| Superficie netta    | ca. 218 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                      |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2005                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.200.000 EUR                                                             |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                      |
| Superficie lorda                   | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                 |

**Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.04.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 94.60 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                                |

**Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



| Immobilie    | Marktpreis | Verkaufspreis | Unterschied |
|--------------|------------|---------------|-------------|
| 1. Immobilie | 4.150€     | 4.150€        | 0%          |
| 2. Immobilie | 4.150€     | 4.150€        | 0%          |
| 3. Immobilie | 4.150€     | 4.150€        | 0%          |

**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)

Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## 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](mailto: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)

Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## Una prima impressione

Questo attico duplex in vendita combina eleganza e funzionalità in circa 218 m<sup>2</sup> di superficie abitabile in una posizione ricercata a Sonnenberg. Costruito nel 2005, l'appartamento presenta un'elegante disposizione a maisonette e offre un comfort abitativo eccezionale. La zona giorno al secondo piano è facilmente raggiungibile con l'ascensore e vi accoglie con un corridoio centrale. Qui troverete pratici armadi a muro e l'accesso a una camera da letto con bagno privato, un WC per gli ospiti e l'ampia zona giorno. La zona giorno colpisce per le sue dimensioni generose, l'apertura e la straordinaria vista su Wiesbaden e Magonza. La cucina componibile di alta qualità offre tutti i comfort moderni ed è perfettamente integrata nel design generale. Un ripostiglio adiacente e un pratico ripostiglio offrono ulteriore spazio di stoccaggio. La terrazza sul tetto quasi completamente avvolgente offre numerose possibilità e, con due ampie zone orientate in modo ottimale, offre l'ambiente perfetto per godersi il panorama e il sole. Questi spazi esterni invitano a trascorrere giornate di sole e serate rilassanti all'aperto. Il piano notte, più riservato, si trova al primo piano ed è accessibile tramite una scala interna. Questo piano ha anche una porta d'ingresso indipendente ed è raggiungibile tramite la tromba delle scale e l'ascensore condivisi. Oltre alla camera da letto, la suite padronale comprende uno spogliatoio, un ampio bagno con vasca e doccia e un'area studio adiacente, consentendo un armonioso mix tra vita quotidiana e lavoro. L'ultimo intervento di ammodernamento completo è stato effettuato nel 2014, con un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 2022, conforme ai moderni standard di efficienza energetica. L'appartamento vanta finiture di alta qualità, tra cui caratteristiche esclusive come pavimenti in parquet e granito, un sistema di domotica per il controllo intuitivo della tecnologia dell'edificio e armadi a muro integrati nello spogliatoio e nel corridoio, che offrono ampio spazio di archiviazione. Tutte le finestre sono dotate di tapparelle o tende per l'ombreggiatura individuale. L'appartamento si trova in un piccolo e curato condominio di soli proprietari, che garantisce privacy e un ambiente abitativo tranquillo. La proprietà comprende un ampio garage singolo e un posto auto duplex, che garantiscono un comodo parcheggio. È inoltre disponibile un ripostiglio separato nel seminterrato. Questa proprietà è perfetta per single, coppie o piccole famiglie che apprezzano una vita spaziosa in una posizione tranquilla ma centrale. Combina una costruzione moderna con una disposizione pratica e un elevato standard di comfort che soddisfa le esigenze della vita moderna. Prenota un appuntamento per visionare l'immobile e scoprire di persona la qualità e l'atmosfera accogliente della casa.

**Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25006004 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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