

Wiesbaden – Delkenheim

# Una casa da sogno per una famiglia indipendente con uno splendido giardino e tanto spazio da migliorare!

*Codice oggetto: 25006064*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 636 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25006064
Superficie netta	ca. 177 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 149 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

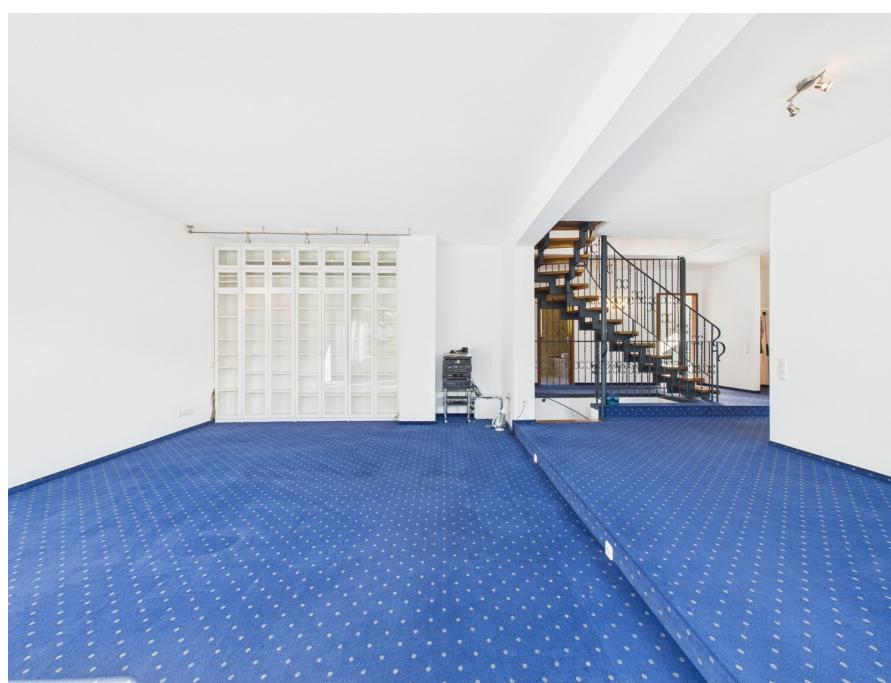
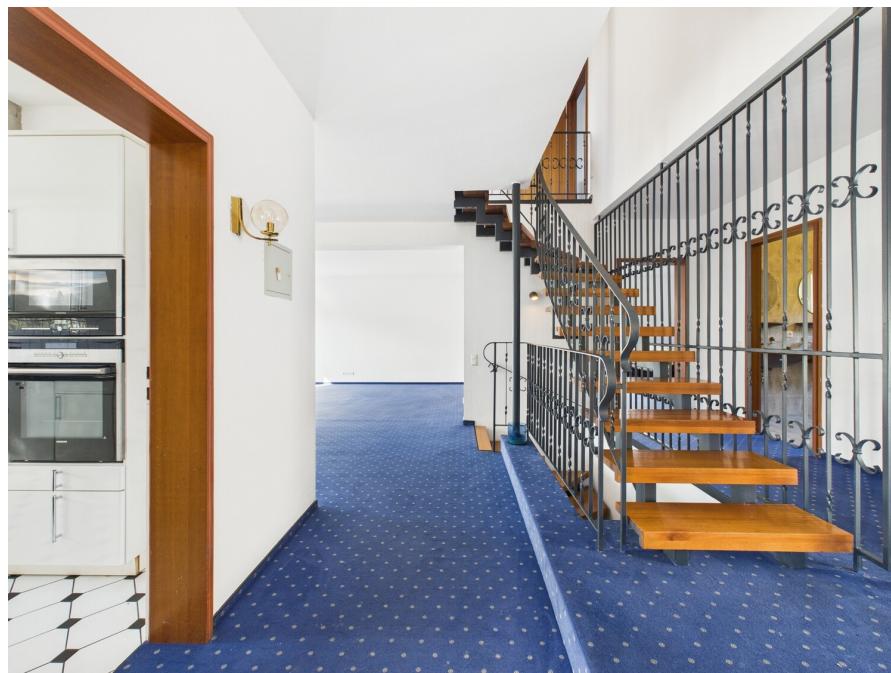
Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	174.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La proprietà



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a mobile application interface for real estate valuation. A speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a smaller smartphone also displaying the same app interface. To the right of the phones is a large QR code. The background is a dark blue color with white text and graphics.

**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)

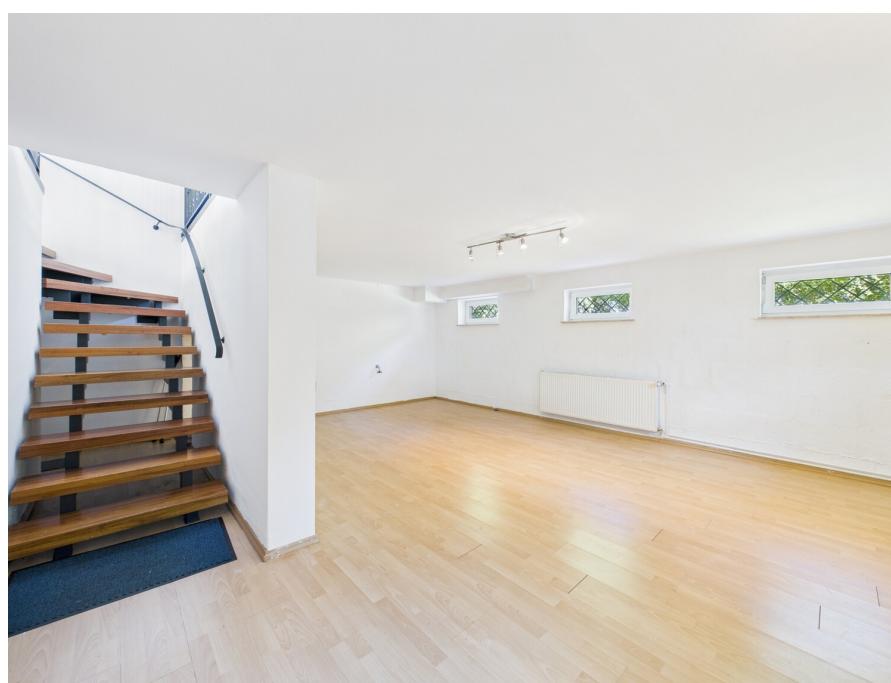
Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

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

Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## Una prima impressione

In vendita una casa unifamiliare indipendente, ben tenuta, costruita nel 1981, situata in una tranquilla zona residenziale alla fine di una strada senza uscita, una posizione particolarmente attraente per le famiglie. Le immediate vicinanze offrono sicurezza e ottimi collegamenti di trasporto, rendendola un luogo perfetto in cui vivere per una giovane famiglia. La casa si sviluppa su due piani e offre una superficie abitabile totale di circa 177 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 636 m<sup>2</sup>. L'ingresso esterno con anticamera conduce direttamente all'ampio corridoio al piano terra, da cui tutti gli ambienti sono accessibili centralmente. Il fulcro è l'ampio soggiorno con accesso alla terrazza soleggiata e al grazioso giardino, che offre ampio spazio per far giocare i bambini o per intrattenersi. Il giardino è di facile manutenzione e confina con il garage privato, che può ospitare un'auto e delle biciclette. La cucina separata è dotata di mobili su misura e offre ampio spazio di lavoro ed elettrodomestici moderni. Il piano terra ospita anche una spaziosa camera da letto, un bagno con luce naturale e una pratica cabina armadio. Al piano superiore si trovano tre camere da letto luminose e accoglienti per i bambini. Su questo piano si trova anche un bagno con luce naturale. Una piccola camera per gli ospiti sarebbe un'ulteriore pratica aggiunta. Il seminterrato completamente rifinito offre ampio spazio di stoccaggio. Qui sono disponibili diverse stanze, che possono essere utilizzate come dispense, lavanderia o sala hobby: lo spazio di stoccaggio è garantito. Il punto forte è l'ampio ufficio con la sua atmosfera confortevole e invitante. È ideale come rifugio o semplicemente come sala giochi. La casa è ben tenuta e in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato completamente sostituito nel 2017 e garantisce un approvvigionamento di calore economico e affidabile. Un ulteriore vantaggio è il tetto quasi nuovo con isolamento, modernizzato nel 2025. Questi due investimenti riducono in modo sostenibile i costi energetici correnti e offrono sicurezza di pianificazione a lungo termine. Il quartiere è composto da case unifamiliari simili e l'ambiente residenziale nel complesso è percepito come accogliente e a misura di famiglia. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata per presentarvi di persona questa attraente proprietà.

Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 174.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25006064 - 65205 Wiesbaden – Delkenheim

## 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)