

Wiesbaden - Sonnenberg

# Großzügiges 8-Zimmer-Familiendomizil mit traumhaftem Blick in begehrter Lage

Codice oggetto: 26006020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 417 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.071 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26006020 - 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: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26006020
Superficie netta	ca. 417 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1961

Prezzo d'acquisto	1.895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 145 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>166.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1962</b>

Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



**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: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26006020 - 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 | Tainusstraße 43 | 65183 Wiesbaden  
wiesbaden@von-poll.com | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg

## La proprietà

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

**Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im zeitlosen Bauhausstil wurde 1961 erbaut und befindet sich in begehrter Lage von Sonnenberg. Es steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.071 m<sup>2</sup> mit einem einzigartigen unverbaubaren Blick über Wiesbaden, Mainz bis zum Donnersberg. Es bietet viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Beim Betreten beeindruckt der repräsentative Eingangsbereich mit edlem Marmor, der sofort einen stilvollen ersten Eindruck vermittelt.

Mit insgesamt acht großzügigen Zimmern inklusive Einliegerwohnung, davon momentan fünf Schlafzimmern und drei Badezimmern, eignet sich dieses Anwesen besonders für Familien, die Wert auf einen anspruchsvollen Lebensstil und ausreichend Platz legen. Hervorzuheben ist der weitläufige Wohnbereich mit einer Fläche von ca. 85 m<sup>2</sup>, der durch Panoramafenster lichtdurchflutet ist und sich durch seine Großzügigkeit auszeichnet. Die Panoramafenster sind komplett in den Boden versenkbar und so gelangen Sie von hier aus direkt auf die herrliche Terrasse und den nach Süden ausgerichteten Garten, rund um eingewachsen und mit toller Aussicht - ideal für gemeinsame Stunden im Freien.

Die große Familienküche bietet viel Raum für kulinarische Aktivitäten und geselliges Beisammensein. Im Obergeschoss erwarten Sie großzügige Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen – sei es als Schlaf- oder Arbeitszimmer. Ein weiteres Highlight ist das Untergeschoss mit einer hellen Einliegerwohnung, die sich sowohl für Gäste als auch als separater Arbeitsbereich eignet.

Das gepflegte Grundstück bietet einen nach Süden ausgerichteten Garten, der einen schönen Rosengarten und eine attraktive Sitzecke beherbergt. Für gemütliche Abende stehen Ihnen ein Innen- und ein Außenkamin zur Verfügung. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und bietet Platz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt überzeugt das Haus durch seine solide Substanz und das großzügige Raumangebot, das vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Es stehen wenige Modernisierungen an, beispielsweise bei den Fenstern.

Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Anwesen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## **Dettagli dei servizi**

- **insgesamt 8 Zimmer**
- **Schlafzimmer im OG kann wieder geteilt werden zu insgesamt 9 Zimmer**
- **drei Badezimmer**
- **Gäste-WC**
- **absenkbare Panoramafenster im Wohnbereich**
- **großartiger Terrassenbereich Südausrichtung**
- **großzügiges Grundstück mit ca. 1.071 m<sup>2</sup>**
- **tolle Blicklage**
- **großzügiges Raumgefühl**
- **Einliegerwohnung im Untergeschoss**
- **Innen- und Außenkamin**
- **Garage**

**Codice oggetto: 26006020 - 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: 26006020 - 65193 Wiesbaden - Sonnenberg**

## **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 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: 26006020 - 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)**