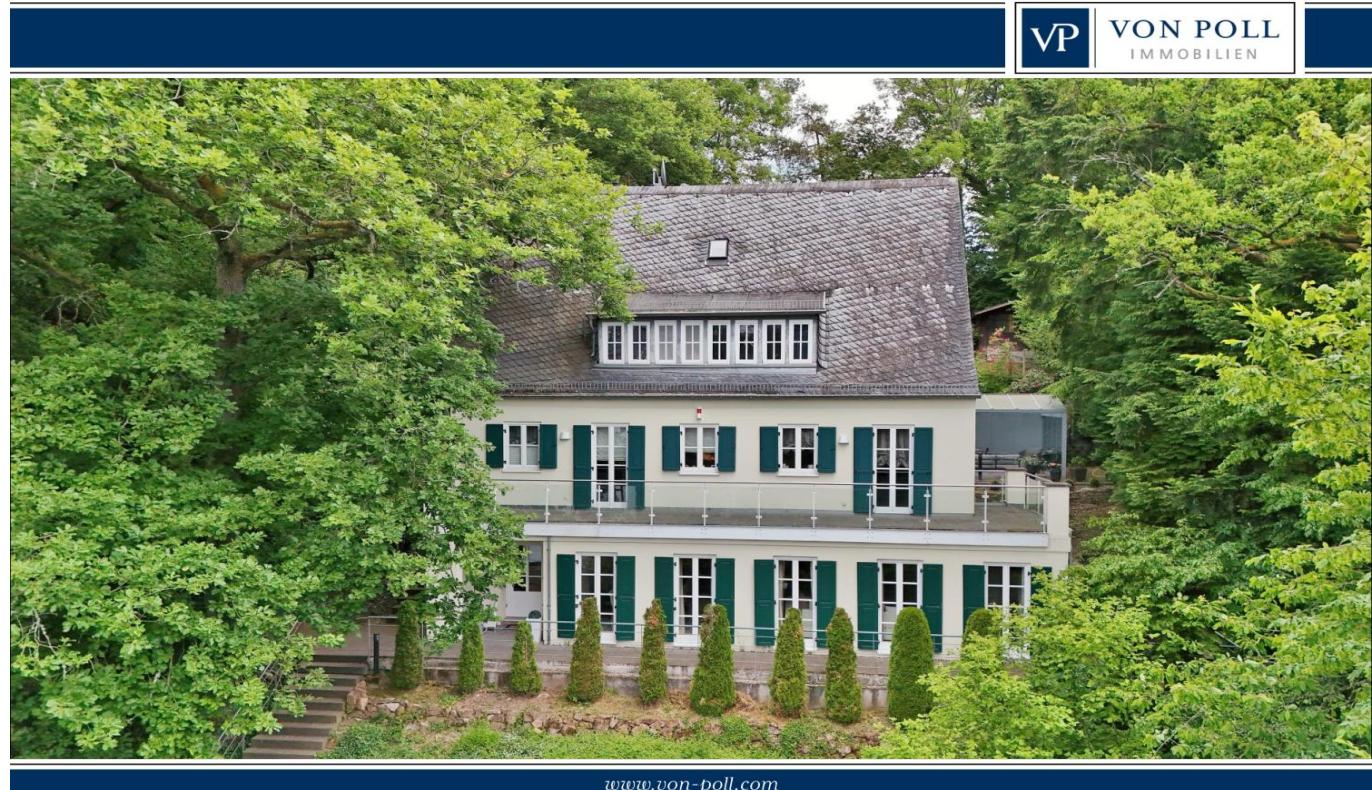


Wiesbaden – Sonnenberg

Un sogno di famiglia imponente: modernizzato, che coniuga perfettamente la natura idilliaca e la vicinanza alla città.

Codice oggetto: 25006012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.193 m²

Codice oggetto: 25006012 - 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25006012	Prezzo d'acquisto	1.790.000 EUR
Superficie netta	ca. 290 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	9	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 30 m ²
Anno di costruzione	1920	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	102.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La proprietà



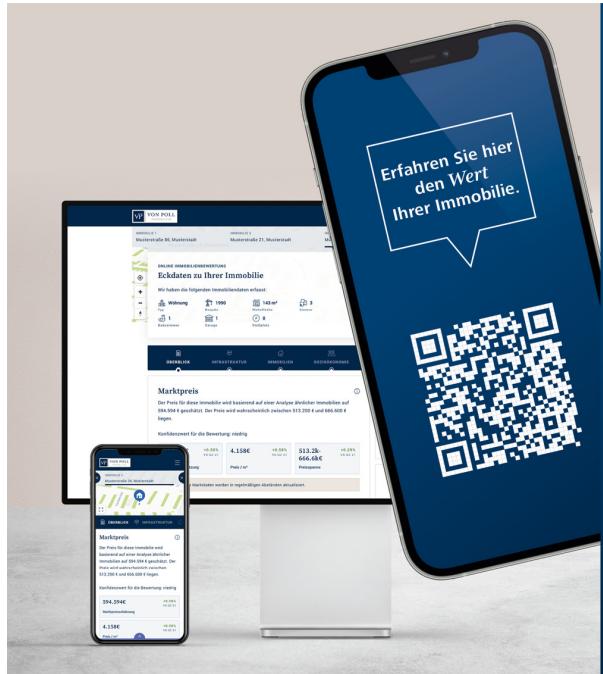
Codice oggetto: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La proprietà



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



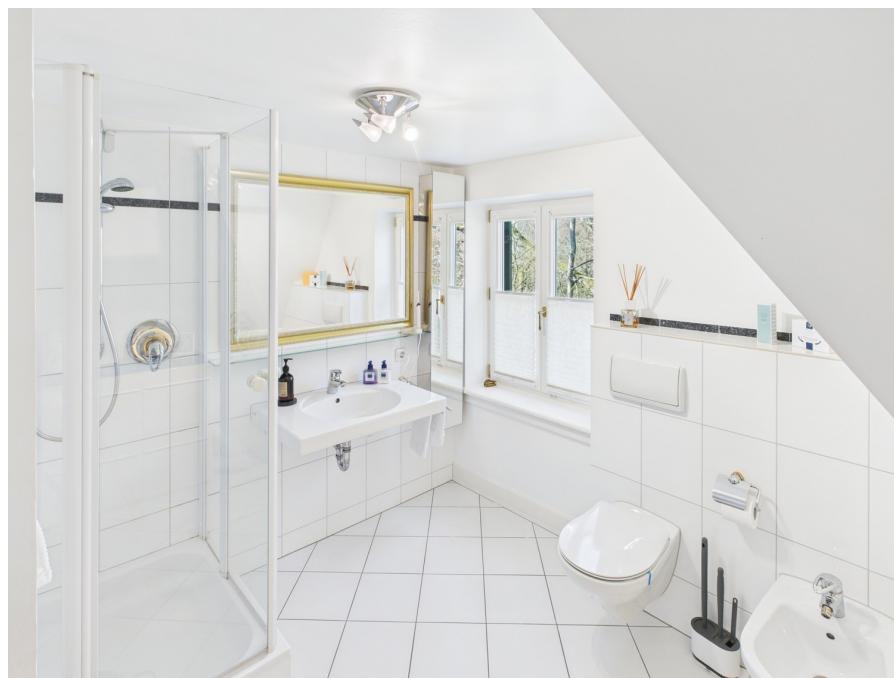
Codice oggetto: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La proprietà



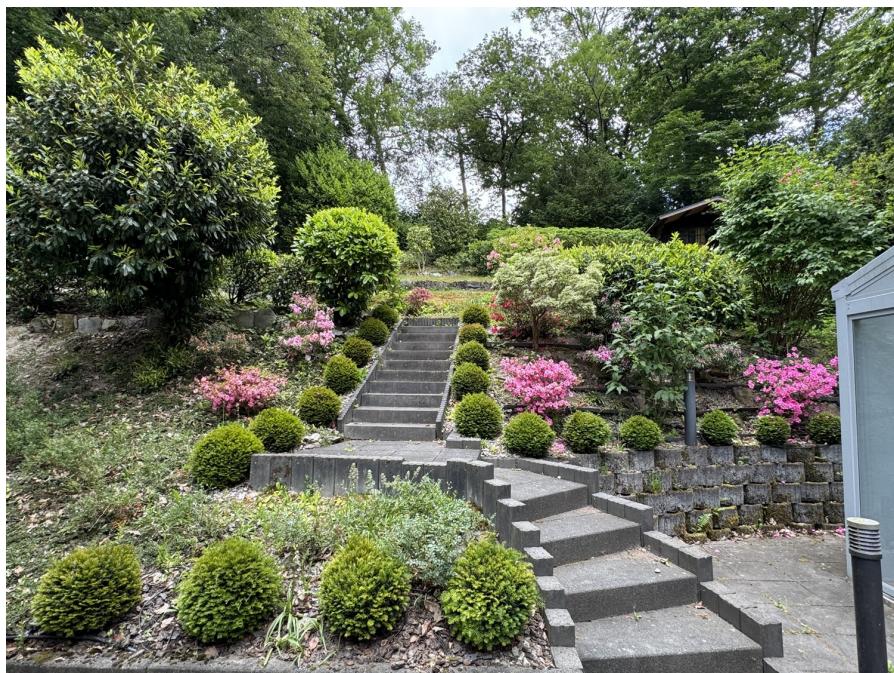
Codice oggetto: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25006012 - 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 | 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

Codice oggetto: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Una prima impressione

Questa affascinante casa del guardaboschi, costruita intorno al 1920 e ampliata e ampiamente ristrutturata nel 2003, offre la perfetta combinazione di fascino storico e comfort moderno. Situata in una delle zone più ambite di Wiesbaden, a pochi passi dai giardini termali e dalla foresta, offre un'oasi di pace nella natura, mentre scuole, supermercati e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili. Distribuita su tre livelli, la superficie abitabile e utilizzabile di circa 320 m² offre ampio spazio per una famiglia numerosa. La disposizione studiata crea un equilibrio ideale tra intimità e privacy, con diverse stanze per il relax e rifugi tranquilli. Sebbene la casa abbia più scale, il design intelligente garantisce che ogni livello possa essere utilizzato in modo comodo e pratico. L'ampio terreno di circa 1.193 m² offre ampio spazio per attività all'aperto e comprende tre terrazze: un'accogliente terrazza adiacente alla cucina è perfetta per cenare all'aperto. Una comoda terrazza con veranda è ideale per godersi la natura tutto l'anno. La terrazza solarium con un ampio prato è perfetta per giocare o rilassarsi. Qui troverete una casa luminosa e ariosa: splendide e ampie finestre su tutti i livelli inondano di luce naturale e offrono viste pittoresche sui dintorni verdeggianti, creando un'atmosfera luminosa e invitante. L'intelligente disposizione del piano terra vi colpirà sicuramente: una cucina recentemente ristrutturata e una zona giorno open space rendono questo piano ideale per intrattenere la famiglia e gli amici. Un elegante bagno per gli ospiti e una lussuosa sauna offrono comfort moderni. Il primo piano è la perfetta suite padronale. Una spaziosa camera da letto principale con bagno in marmo (con una lussuosa vasca da bagno), un'accogliente sala lettura/TV con camino e una stanza aggiuntiva che può essere utilizzata come ufficio o camera per gli ospiti offrono tutte le opzioni di cui avete bisogno. La mansarda è ideale per i bambini, con un massimo di due camere da letto, una sala giochi e un moderno bagno con doccia. Una seconda cucina completamente attrezzata su questo piano è perfetta per una ragazza alla pari, ospiti o familiari, permettendo a tutti di vivere comodamente e in autonomia. Il piano superiore ospita la lavanderia con spazio per lavatrice e asciugatrice. C'è anche un ampio ripostiglio asciutto con ampi e pratici armadi per ulteriore spazio di stoccaggio. Sicurezza e privacy sono di primaria importanza, poiché la casa è dotata di un moderno sistema di allarme e si trova in una zona tranquilla e appartata immersa nella natura, ideale per la pace e il relax. Un ampio garage doppio completa la spaziosa sistemazione. Questa casa si trova in una delle zone più ambite di Wiesbaden, a pochi passi dai giardini termali e dai boschi circostanti, perfetta per gli amanti della natura. Nonostante la posizione tranquilla, i servizi della città sono facilmente raggiungibili a piedi, offrendo il perfetto equilibrio tra le comodità urbane e l'idilliacò ambiente naturale.

Codice oggetto: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Dettagli dei servizi

- 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 Einbauschranken ideal als Lagerfläche

Codice oggetto: 25006012 - 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 Stadtzentrum 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: 25006012 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25006012 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com