

Schlangenbad / Georgenborn

# Stilvoll und modern in diskreter Lage von Georgenborn

Objektnummer: 24072007



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

**KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 291,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 979 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24072007                  |
| Wohnfläche    | ca. 291,57 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 9                         |
| Schlafzimmer  | 7                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 2015                      |
| Stellplatz    | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 1.950.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Nutzfläche                 | ca. 77 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch     | 69.13 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.02.2034     | Energie-Effizienzklasse | B                          |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                            |

Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



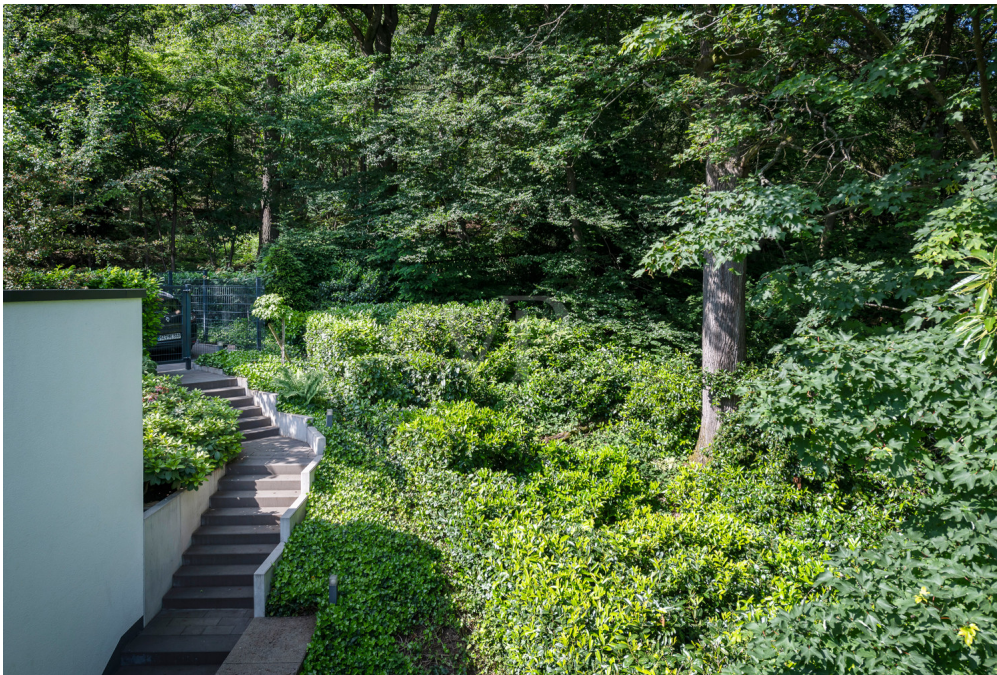
Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Ein erster Eindruck

Sie suchen das Besondere? Ein Traumhaus für die Großfamilie, seniorengerecht, modern und anspruchsvoll? In dieser diskret gelegenen Liegenschaft in Georgenborn lässt sich all das vereinbaren - auf einem Traum-Grundstück wurde in 2014 dieses großzügige Zuhause geschmackvoll errichtet und ermöglicht vielfältige Optionen für die ganze Familie oder für Wohnen und Arbeiten - zukunftsorientiert gebaut für alle Wünsche, diskret und durchdacht! Das gesamte Eingangsgeschoss ist schwellenlos und derart großzügig konzipiert, dass Sie hier entspannt älter werden können und alle Räumlichkeiten auf einer Ebene vorfinden. Alleine der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit seinen großartigen Blickachsen ins Grüne wird Ihnen soviel Ruhe und Gelassenheit geben, dass Sie das Haus gar nicht mehr verlassen möchten! Die moderne, offene Küchenlösung erfüllt alle Wünsche und vom Essplatz gelangen Sie direkt über die abendliche Westterrasse in den stilvoll angelegten Garten... Das Obergeschoss dient aktuell rein als privater Rückzugsort - diese Elternebene ist ausgestattet mit einem zur privaten Dachterrasse ausgerichteten Schlafbereich, einer großzügigen Ankleide sowie einem Ensuite-Bad - der Fernblick zum Schlafengehen wird Sie begeistern! Das Gartengeschoss ist mit einer eigenständigen Einliegerwohnung versehen - 3 Schlafräume, Küche und Duschbad bieten genügend Raum für Kinder, Au-Pair, Besuch oder Arbeitsfläche. Weiterhin finden Sie hier im Keller natürlich die übliche Haustechnik, Heizung und Aufbewahrung sowie einen kleinen Freizeitbereich. Ein separater Eingangsbereich lässt diese Ebene autark walten und ist somit auch steuerlich sinnvoll. Das top gepflegte Grundstück mit seinen vielen romantischen Nischen und der herrlichen Bepflanzung ist zu allen Jahreszeiten ein absoluter Traum... sinnvoll abgerundet wird dieses Objekt noch mit einer Doppelgarage, einem kleinen Gartenhaus und den 4 Stellplätzen im Zufahrtbereich. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, bitte akzeptieren Sie in diesem Preissegment eine erste unverbindliche Bonitätseinschätzung. Wir freuen uns auf Sie!



Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Ausstattung und Details

- seniorengerechtes Wohnen im EG
- hochwertige MIELE Einbauküche mit BRITA Wasserfilter Professional und Trinkwasserhahn
- Gaggenau Weinkühlschrank
- Entlüftungsanlage in Küche und Kellerräumen
- hochwertige Parkettböden
- ansprechende Bad-Objektmöbel
- Regenwasserduschen
- Entsalzungsanlage
- Solaranlage für Warmwasser
- Kaminofen
- Edelstahl-Balkoneinfassungen
- 3-fach verglaste KST-Fenster, Sicherheitsfenster
- Sicherheitstüren mit Fingerprint
- hochwertige Ankleidelösung in Tischlerqualität
- vorbereitete Sauna im Hauptbad ( Starkstrom )
- elektrische Raffstores
- elektrische Garagentore
- direkter Zugang zum Haus von der Garage
- Garagendach statisch verstärkt für bspw. Aufbau Whirlpool o.ä.
- Massivbau Stein im Gartengeschoss
- Massivbau Holz im EG/OG
- 2 Garagen
- 2 Stellplätze Haupthaus
- 2 Stellplätze ELW
- Gartenhaus
- Regenwasserzisterne

Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Alles zum Standort

Wohnen Sie vor der Haustür von Wiesbaden! Georgenborn zeichnet sich nicht allein dank seiner walddreichen Höhenlage (400m ü.M.) mit Fernsicht über das Rheintal, den Rheinau, Mainz und Rheinhessen - durch den hohen Erholungswert aus, sondern auch durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In Georgenborn gibt es neben einer Kindertagesstätte mit Plätzen für Kinder ab 1 Jahr, einen Sportverein mit moderner Turnhalle sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ( Supermarkt, Postdienst, Bäckerei, Bank). Der Nachbarort Schlangenbad mit seinem wunderschönen Thermal-Freibad und -Hallenbad, seinen Tennisplätzen, dem Kurpark und seinen Cafés ist nur 2km entfernt. Der älteste Golfplatz Wiesbadens am Chausseehaus ist gerade einmal 3km entfernt. Kurze Wege nach Wiesbaden über die reizvollen Landstraßen L3038 oder L3441: in nicht einmal 10 Minuten Fahrzeit befinden Sie sich nach rund 8km im Herzen von Wiesbaden. Frankfurt ist ebenfalls schnell erreichbar: über die Autobahnauffahrt Frauenstein kommen Sie in 6 Minuten zur A66 und von dort direkt ins Rhein-Main-Gebiet oder in den wunderschönen Rheingau. Die Fahrzeit bis zum Flughafen Frankfurt (40km) beträgt rund 30 Minuten!

Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24072007 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38 Rheingau  
E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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