

Wiesbaden – Sonnenberg

# Großzügiges, ruhiges Wohnen im alten Ortskern von Sonnenberg

Objektnummer: 24006044



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

KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 166 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

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

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006044
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	875.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	35.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.01.2030	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



**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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Ein erster Eindruck

Energieeffizient, modern und neuwertig - hier können Sie sofort einziehen... Diese gepflegte und hochwertige Immobilie wurde 2016 erbaut, nach WEG geteilt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Das Haus mit einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> besticht insgesamt durch seine moderne Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Die Räume sind hell und gut geschnitten, so dass eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Bereits im Eingangsbereich präsentiert sich das Haus sehr gepflegt. Durch das separate Treppenhaus zum Dachgeschoss, das derzeit als Atelier mit Duschbad genutzt wird, bietet die Immobilie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Mehrgenerationenhaus, Einfamilienhaus oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein Gästezimmer mit Bad en Suite und ein Duschbad. Hier kann man sich entspannen und zur Ruhe kommen. Im Gartengeschoss befindet sich die moderne, offene Küche, die mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet ist und zum Kochen und Genießen mit Freunden und Familie einlädt. Direkt angrenzend befindet sich der gemütliche Wohn-/Essbereich mit Zugang zum kleinen, pflegeleichten Garten. Fernab der Straße hört man hier nur das beruhigende Plätschern des Baches. Die Lage der Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage bevorzugen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine gute Infrastruktur. Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind, sollten Sie sich diese Immobilie genauer ansehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnmöglichkeit überzeugen.

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Ausstattung und Details

- geteilt nach WEG: 422/1.000 von 394 m<sup>2</sup> sind ca. 166 m<sup>2</sup>
- Hausgeld 190 € pro Monat
- Dachgeschoss mit zwei Räumen und Gäste-Duschbad
- Dachterrasse
- Erdgeschoss mit zwei Schlafzimmern und zwei Tageslichtbädern
- Gartengeschoss mit Wohn-/Essbereich und offener Küche
- Luft-Wärmepumpe
- Abstellraum mit Waschküche und Heizungsraum im Gartengeschoss
- kleiner, pflegeleichter Garten
- zwei Stellplätze

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 35.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Objektnummer: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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