

Wiesbaden – Klarenthal

# Heller, moderner Familienraum mit schönem Garten und ausreichend Platz zum Wohlfühlen!

Objektnummer: 24006029



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

**KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 868 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

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

Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006029
Wohnfläche	ca. 266,6 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.249.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	175.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## 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)

Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie

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.

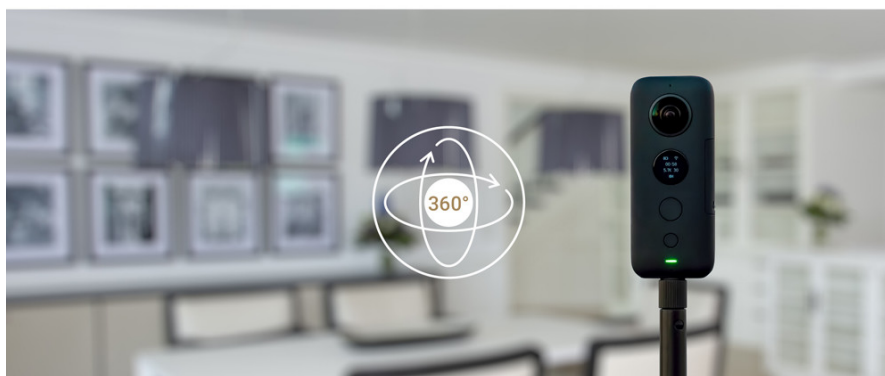
T.: 0611 - 16 02 72 0

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



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



Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige, freistehende Anwesen steht auf einem traumhaften Grundstück in familienfreundlicher Lage von Wiesbaden. Das Gebäude wurde 1984 für den Eigennutz der Familie entworfen und verbindet dezentes Design mit einem cleveren Schnitt, der eine Vielzahl an Entfaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Bodentiefe Glasfronten, optimal nach Süd-Westen ausgerichtet, durchfluten das Erdgeschoss mit Licht, ohne von außen einsehbar zu sein. Hier erwartet Sie ein wunderbar offener Wohnraum mit anliegendem Essbereich und Zugang zum Garten, welcher viel Platz für die gesamte Familie bietet. Neben dem Küchenbereich befinden sich auf dieser Etage noch zwei Schlafzimmer, die durch ein Ankleidezimmer verbunden sind, sowie ein Kinderzimmer, ein modernes geräumiges Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Eine große Treppe führt Sie in die untere Etage mit drei weiteren Zimmern, welche ganz Ihren Bedürfnissen entsprechend genutzt werden können – zum Beispiel als großzügiges Home-Office, Gäste- und Kinderbereich. Auch hier finden Sie ein modernes Badezimmer. Durch einen weiteren Flur erreichen Sie den geräumigen Kellerbereich, sowie einen großen Weinkeller. Mit dem Auto zu Hause angekommen, fahren Sie ganz entspannt in Ihre Doppelgarage mit elektrischen Toren. Eine Elektroladestation zu installieren ist hier sicher eine Idee wert. Das gesamte Objekt ist in einem tollen Zustand. Das Grundstück mit seinen Obstbäumen ist im Sommer eine wahre Pracht und ideal, um sich zurückzuziehen und durchzuatmen. Lassen Sie sich dieses traumhafte Objekt nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Ausstattung und Details

- Einliegerwohnung
- Home-Office
- Dach gedämmt und verdichtet 2012
- Fenster aus 1995
- Garten
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Weinkeller
- Zwei Tageslichtbäder und Gäste-WC
- Begehbarer Kleiderschrank
- Bodentiefe Fenster im EG
- Wäscheabwurf
- Geräumiger Keller
- Fußbodenheizung, ideal für eine Wärmepumpe

Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Alles zum Standort

Klarenthal wird auch als "grünes Tor Wiesbadens" bezeichnet und charakterisiert damit seine hervorragende Lage am Hang des Taunus und vor den Toren der Stadt. Die Vorzüge der Lage am Rande eines ausgedehnten Naherholungsgebietes mit viel Wald und Wiesen, guter Luft und kilometerlangen Spazierwegen haben auch viele Wiesbadener längst erkannt. Die zahlreichen Besucher der Ausflugsgaststätten, des Tier- und Pflanzenparks Fasanerie, die jährlich stattfindenden "Klarenthaler Kulturtage" mit dem Klarenthaler Sommerfest sind gute Beispiele dafür. Klarenthal ist mit seiner Erschließung Mitte der 60er Jahre zwar einer der jüngsten Stadtteile Wiesbadens, mit seiner 700-jährigen Siedlungsgeschichte aber auch einer der ältesten Vororte der Stadt. Für die Jugendlichen und Kinder des Stadtteils stehen neben einem Jugendzentrum und Kindertagesstätten alle Schulformen zur Verfügung. Eine Grundschule, eine Gesamtschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Auch die Hochschule RheinMain befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die tägliche Versorgung ist durch Supermärkte und verschiedene Geschäfte gesichert. Auch einige Gewerbebetriebe haben ihren Sitz in Klarenthal. Verkehrsanbindung: Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66. Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.



Objektnummer: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24006029 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## 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)