

Wiesbaden – Sonnenberg

# Großzügiges, ruhiges Wohnen im alten Ortskern von Sonnenberg

CODE DU BIEN: 24006044



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

PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 166 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24006044
Surface habitable	ca. 162 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2016
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	875.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	35.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.01.2030	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## La propriété



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.

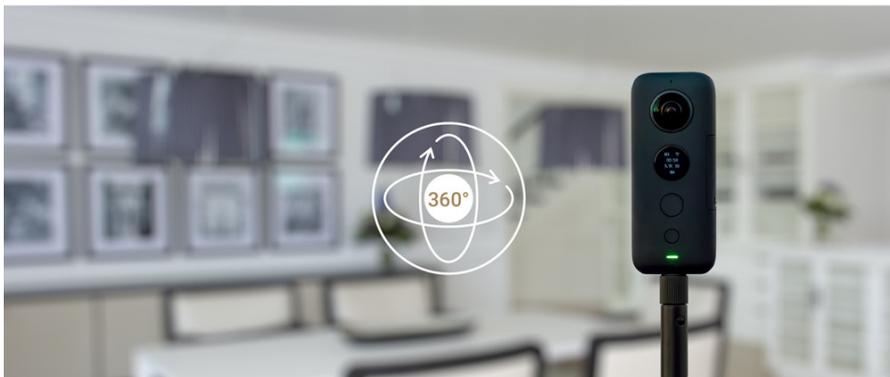
T.: 0611 - 16 02 72 0

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

CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24006044 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)