

Wiesbaden – Sonnenberg

# Traumhafte Kurpark-Lage – schöne 4-Zimmer- Wohnung mit Sonnenbalkon

????????? ??????????: 25006019



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

???? ??????: 380.000 EUR • ??????????: ca. 86,55 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25006019	????? ???????	380.000 EUR
????????????	ca. 86,55 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1964	????????? ????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 10 m <sup>2</sup>
		???????	?????????

???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	184.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	14.02.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2009

???????? ?????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ????????



**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)



???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ?????????





????????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ?????????



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)



???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

??? ?????? ???????????

In erster Reihe zum Kurpark gelegen, finden Sie das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964. Im Hochparterre des Hauses steht eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Der funktionale und clevere Grundriss bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur räumlichen Entfaltung und begeistert Singles, Paare und sogar kleine Familien gleichermaßen. Das Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der schöne Süd-West-Balkon, der neben einer sonnigen Ausrichtung, einen herrlichen Blick auf den Kurpark bietet. Hier können Sie die Sonne genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Den wunderschönen Ausblick auf den Kurpark können Sie sowohl aus dem Wohnraum als auch aus einem weiteren Zimmer genießen. Lassen Sie sich von der gefragten Parklage der Wohnung begeistern, die den perfekten Mix aus „Leben im Grünen“ und „Stadtnähe“ miteinander vereinbart. So haben Sie in wenigen Gehminuten Supermarkt, Thermalbad, Ärzte, Apotheke, Gastronomien und Bushaltestelle erreichbar. Weiteren Stauraum bietet ihnen ein Kellerabteil und eine Fläche auf dem Dachboden - die Wohnung ist in einem gepflegten, funktionalen Zustand. Aktuell erwirtschaftet die Einheit eine Kaltmiete von 910 €/Monat. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme zu diesem spannenden Angebot.

???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

????????????????? ??? ??????????

- Doppelverglaste Fenster mit manuellen Rollläden
- Parkettböden in den Räumen
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Süd-West-Balkon mit wunderschönem Blick auf den Kurpark
- Kellerraum
- Dachboden

???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

??? ??? ??? ????????????

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.



??????? ???????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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.

???????? ??????????: 25006019 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 ??????????????  
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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