

Wiesbaden – Sonnenberg

# Stilvolles Wohnen in gefragter und ruhiger Lage von Wiesbaden Sonnenberg

Objektnummer: 25006031



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 490 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25006031 - 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: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25006031   |
| Wohnfläche   | ca. 130 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1962       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 695.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1993                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 35 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                |

Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 241.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006031 - 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)



Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie

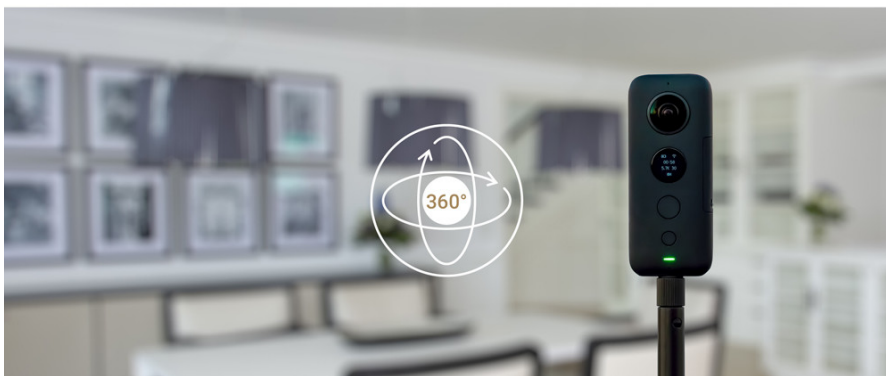


Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



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: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und privater Atmosphäre präsentiert sich diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1962, welche im Jahr 1993 einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde.

Diese besondere Lage am Rande Sonnenbergs verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Wiesbadener Innenstadt und den Vorzügen einer ruhigen Wohngegend.

Die Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> erstreckt sich auf drei Wohnebenen und überzeugt mit einem klaren und attraktiven Raumangebot.

Zunächst erwartet Sie im Erdgeschoss ein einladender und geräumiger Eingangsbereich mit Gäste-WC, welcher in das offene Wohnkonzept übergeht. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Küche bietet direkten Zugang zur ansprechenden Terrasse und zum Gartenbereich auf mehreren Ebenen.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem geräumigen Balkon sowie ein weiteres Zimmer mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss und einem Badezimmer, welches den Komfort dieser Etage unterstreichen.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist das Studio im Dachgeschoss mit bodentiefen, beeindruckenden Fensterelementen. Dieses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten beispielsweise als Arbeitsbereich, Schlafzimmer oder auch Hobbyraum.

Der Kellerbereich bietet praktische Abstellfläche und ein vollausgestattetes Badezimmer mit angrenzendem Gästezimmer, welches das bestehende Raumangebot erweitert.

Zusätzlich zum ca. 329 m<sup>2</sup> großen Grundstück zählt eine etwa 161 m<sup>2</sup> umfassende Gartenfläche, welche als idyllischer Rückzugsort gestaltet werden kann. Ein besonderer Blickfang ist die Gartenlaube mit Terrasse, die einen herrlichen Ausblick in die umliegende Natur bietet und zum Verweilen einlädt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, die komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum ermöglicht.

Die vergangene Sanierung, einschließlich der Dachdämmung und der Erneuerung des Dachs in Kombination mit der Aufstockung der Etage hat bereits einen Beitrag zur Langlebigkeit des Hauses geleistet. Hier besteht weiteres Potenzial für zukünftige Modernisierungen, um den Wohnkomfort und die energetische Effizienz noch weiter zu steigern und das Haus auf die Anforderungen modernen Wohnens auszurichten.

Vereinbaren Sie gerne eine individuelle Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Ausstattung und Details

Allgemeines zum Haus:

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1962
- Aufstockung und Sanierung im Jahr 1993
- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 329 m<sup>2</sup>
- zusätzliche Gartenfläche: ca. 161 m<sup>2</sup>

Aufteilung:

- Erdgeschoss mit Wohn-Esszimmer, offener Küche und Gäste-WC
- Obergeschoss mit Schlafzimmer, Balkon und halbes Zimmer mit Treppenaufgang
- Dachgeschoss mit Studio
- Kellergeschoss mit Gästezimmer, Badezimmer und Technikraum

Sonstiges:

- Großzügige Garage

Objektnummer: 25006031 - 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.

### 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 und A3 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 45 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinie 16 und 18 verkehren regelmäßig und bieten eine gute Möglichkeit, sich fortzubewegen und schnell die Wiesbadener Innenstadt zu erreichen.

Objektnummer: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 241.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25006031 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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