Wiesbaden – Aukamm

Exklusives Aukamm-Penthouse mit Panoramablick und stilvoller Ausstattung

Objektnummer: 25006055

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 201 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

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

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Auf einen Blick

Objektnummer	25006055
Wohnfläche	ca. 201 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Wohnung	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.04.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	95.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Die Immobilie

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Die Immobilie

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Die Immobilie

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Die Immobilie

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Die Immobilie

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

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

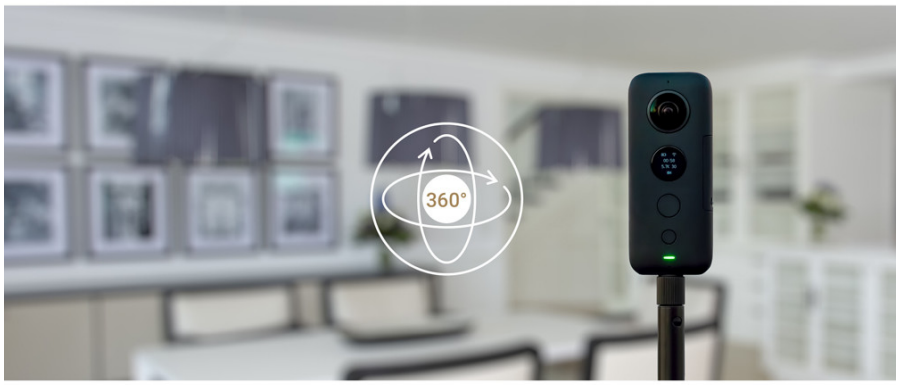
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Ein erster Eindruck

Diese exquisite Penthouse-Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 201 m² und vereint gehobenes Wohnen mit stilvoller Ausstattung. Mit dem Aufzug erreichen Sie bequem und exklusiv das Penthouse, des in 2000 erbauten Mehrparteienhauses mit nur fünf Einheiten. Schon beim betreten der Etage erkannt man die Besonderheit der Wohnung, welche durch ihren großzügigen Wohn-Essbereich und den Ausblick über die Stadt, die Bewohner und Besucher in ihren Bann zieht. Das Penthouse überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 mögliche Schlafzimmer und ein weitläufiges Wohnzimmer. Ebenfalls verfügt die Etage über zwei Tageslichtbäder. Das erste Bad ist als Tageslichtbad en Suite gestaltet und mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Im zweiten Tageslichtbad finden Sie sowohl eine Dusche als auch Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Beide Badezimmer sind komfortabel und funktional ausgestattet, und bieten ein hohes Maß an Wohnkomfort. Die klimatisierten Räume – insbesondere das Wohn- und Schlafzimmer – sorgen für ein angenehmes Raumklima, unabhängig von den Außentemperaturen. Die Fußbodenheizung und die zentrale Heizung gewährleisten wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. In den Sommermonaten können Sie neben der Klimaanlage, auch die außenliegenden Jalousien bzw. Rollläden zur Regulierung der Sonneneinstrahlung nutzen. Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die großflächigen Terrassen, die nahezu das gesamte Penthouse umlaufen und Ihnen die Möglichkeit bieten, den passenden Platz zu finden. Die gute Ausrichtung der Terrasse offeriert beeindruckende Ausblicke über die Stadt und bietet reichlich Platz für Entspannung und gesellige Runden im Freien.
Die Wohnung ist mit einer Alarmanlage und einem Safe ausgestattet. Diverse praktische Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und tragen zur Ordnung und Übersichtlichkeit bei. Elektrische Jalousien bzw. Rollläden in den Wohn- und Schlafräumen ermöglichen eine bequeme Steuerung der Lichtverhältnisse und bieten zusätzlichen Schutz vor Sonneneinstrahlung bzw. Einblicken. Zur Wohnung gehören zwei vollwertige Tiefgaragenstellplätze, die Ihnen eine sichere und wetterunabhängige Unterbringung Ihrer Fahrzeuge ermöglichen. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Nutzung der gemeinschaftlichen Waschküche im Keller des Gebäudes. Die Lage der Wohnung in der gefragte Halbhöhen Lage des Wiesbadener Aukamm Gebietes vereint optimal stadtnahes und ruhiges Wohnen. Diese Penthouse-Wohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hohen Maß an Komfort und Sicherheit. Die großzügige Wohnfläche, verbunden mit stilvollen Ausstattungsmerkmalen und einer hervorragenden Lage, macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für

anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Wohnung.

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Ausstattung und Details

- herrliche Penthouse-Wohnung
- tolle Terrassen mit gutem Platzangebot (nahezu vollständig umlaufend)
- sehr gute Ausrichtung mit toller Blicklage über die Stadt
- Aufzug direkt in die Etage
- Klimatisierung des Wohnraums und des Schlafzimmers
- Alarmanlage
- Safe
- diverse praktische Einbauschränke
- Tageslichtbad mit Dusche und Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner
- Tageslichtbad en Suite mit Badewanne und Dusche
- elektrische Jalousien bzw. Rollläden
- Fußbodenheizung
- Kellerraum
- zwei vollwertige Tiefgaragenstellplätze
- gemeinschaftliche Waschküche im Keller

Objektnummer: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Alles zum Standort

Stadtnah und von viel Grün umgeben liegt das Gebiet Aukamm. Das gepflegte Wohngebiet ist vor allem bei Ärzten beliebt, da sich entlang der Aukammallee zahlreiche renommierte Kur- und Klinikbetriebe befinden. Zwischen Bierstadter Höhe und Sonnenberg gelegen, besticht das Gebiet durch seine Wellnessangebote wie das Thermalbad und die Nähe zur Innenstadt. Eine gute Nahverkehrsanbindung ist gegeben.

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: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25006055 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com