Schlangenbad / Georgenborn

# Großzügig - zeitlos - stilvoll: beeindruckende Villa in Premiumlage

*Objektnummer: 25072008*



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 323 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 821 m²

Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25072008 |
| Wohnfläche | ca. 323 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1984 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.150.000 EUR |
| Haustyp | Villa |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

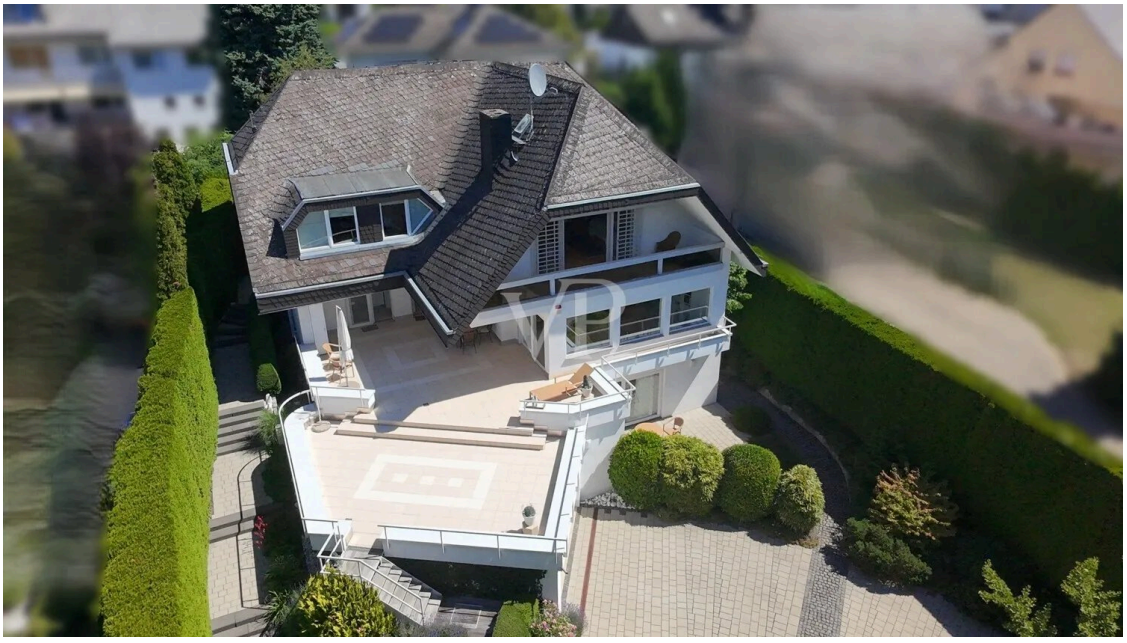
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 149.07 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 20.07.2035 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1984 |

Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie

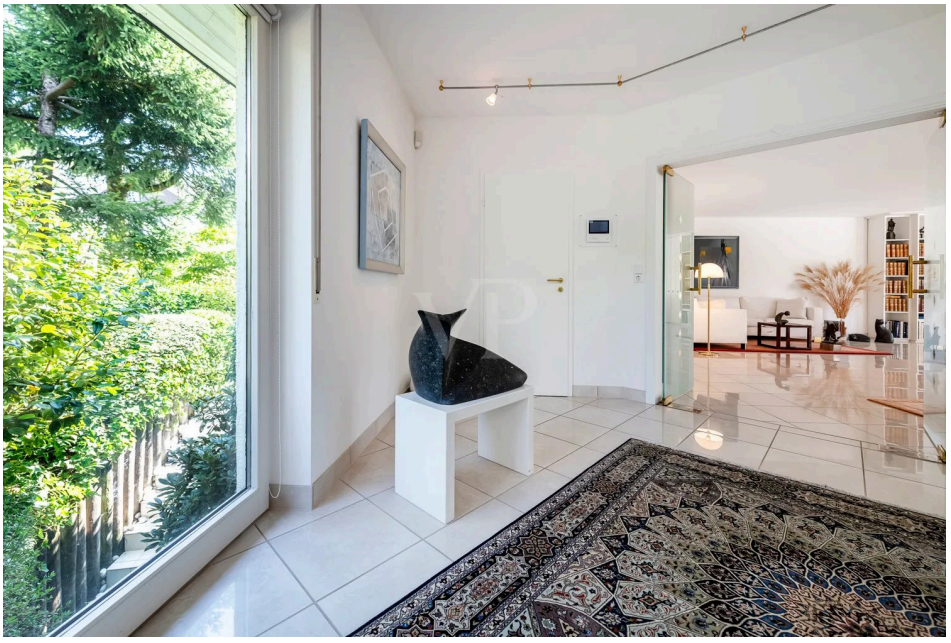




Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

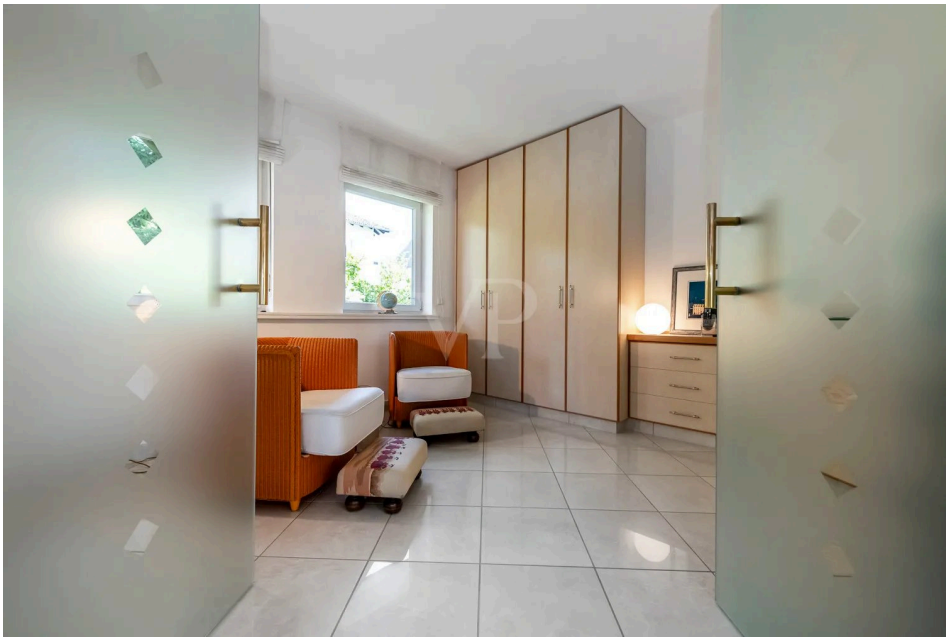
# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie

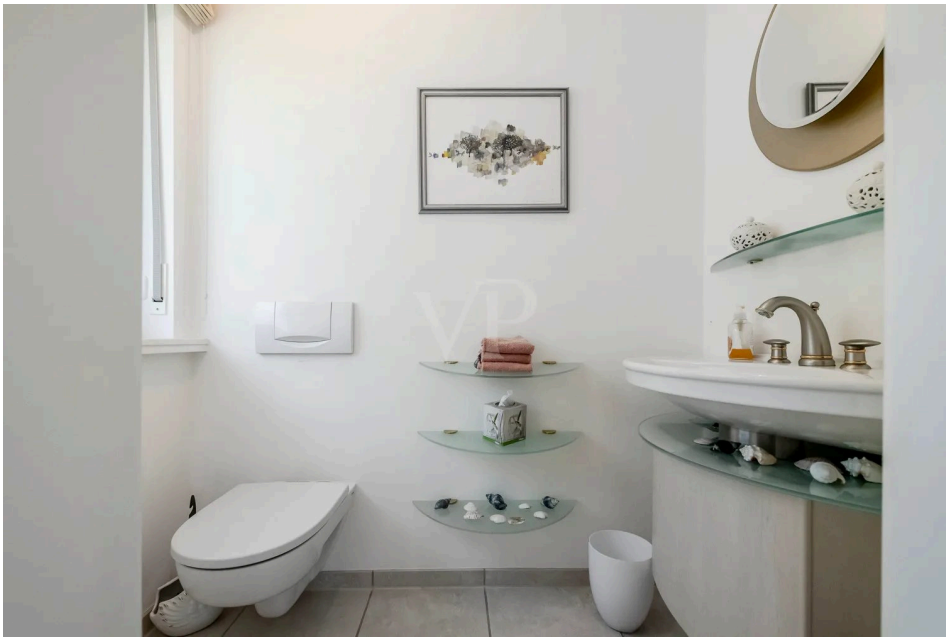




Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie

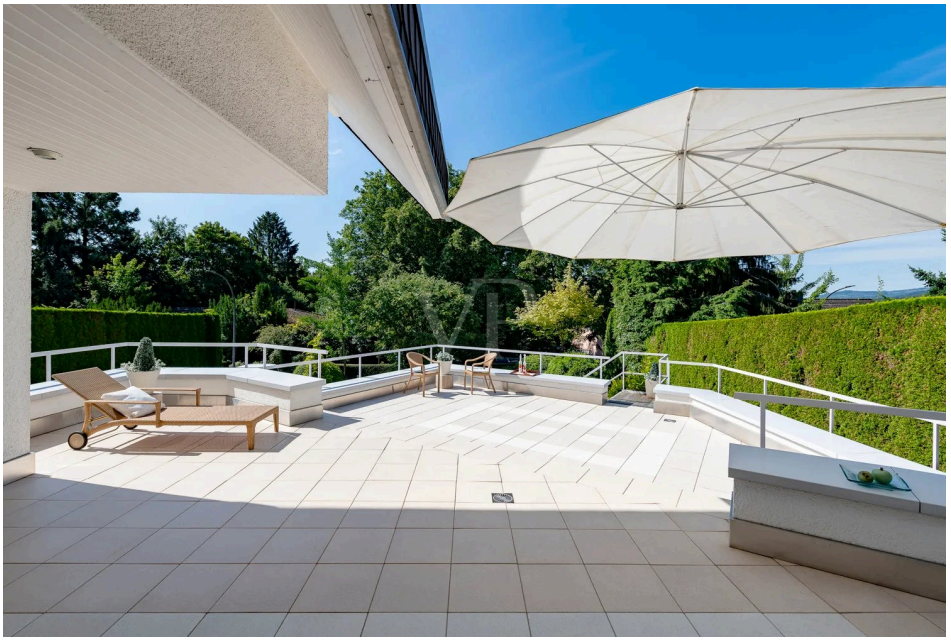




Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

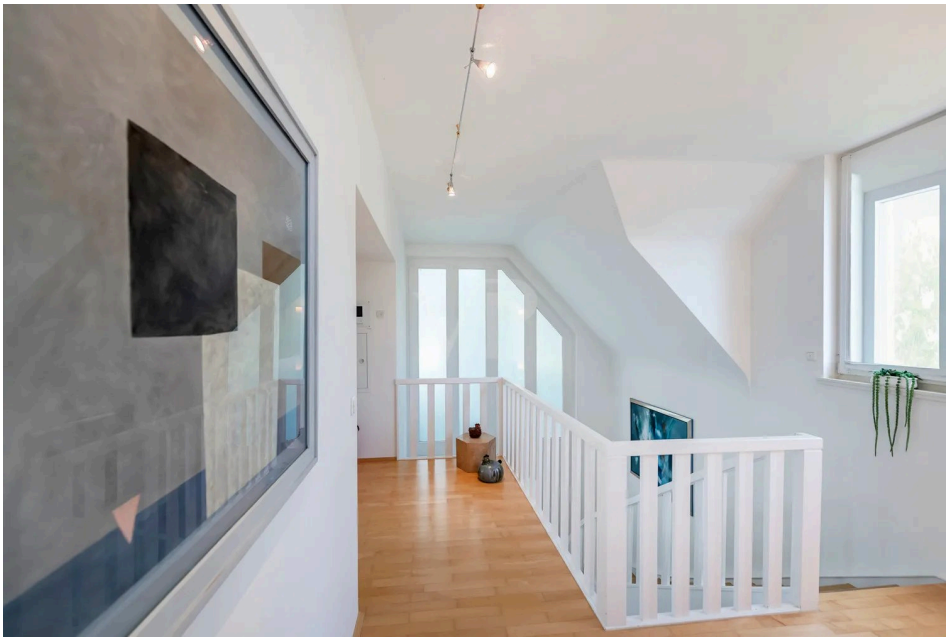
# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

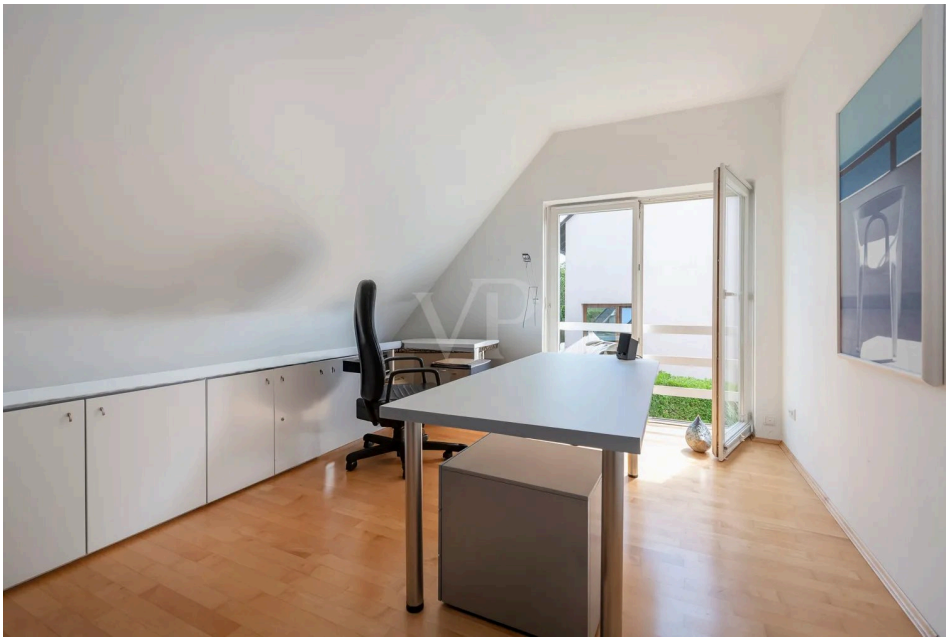
# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie

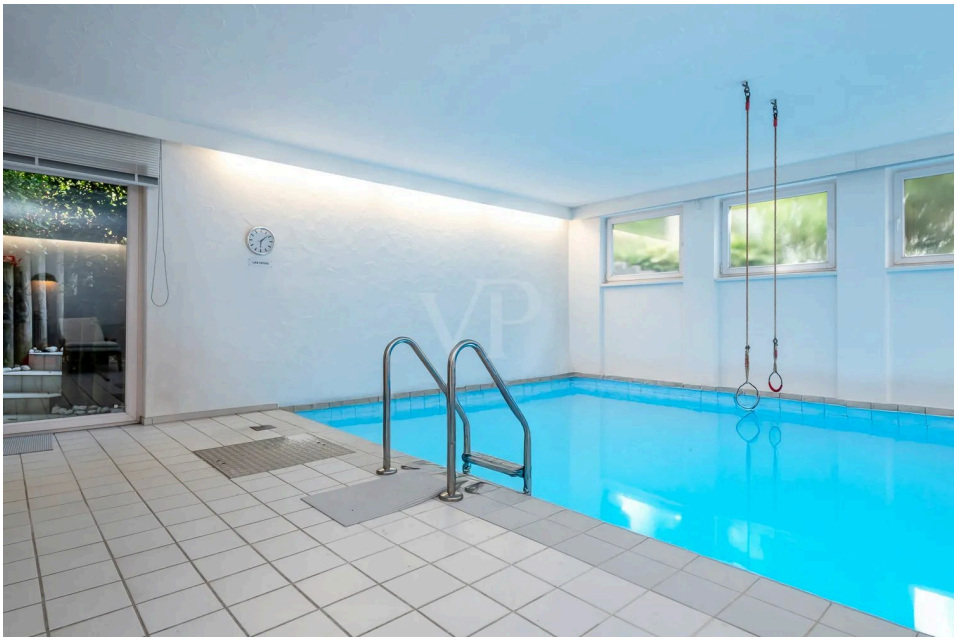




Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Die Immobilie

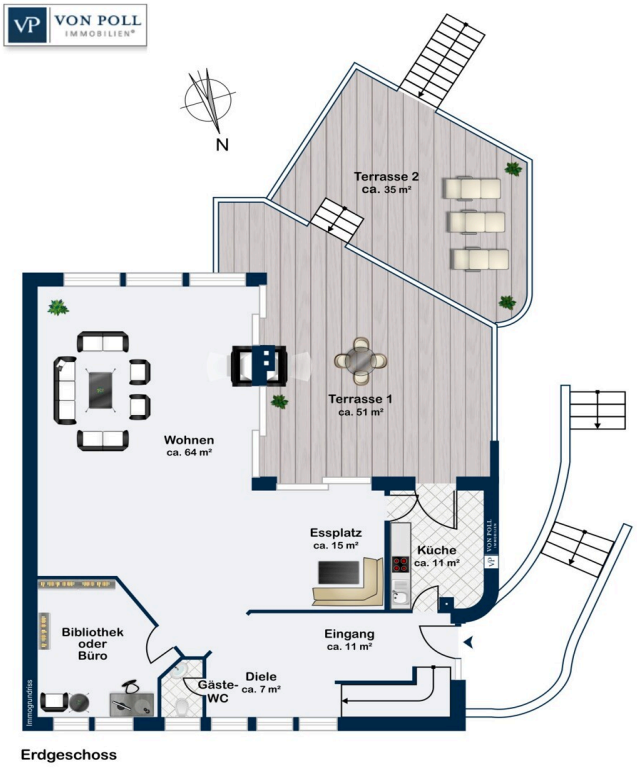


VON POLL IMMOBILIEN



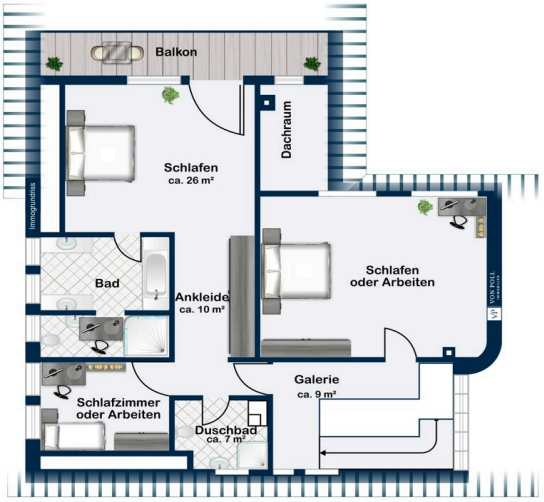
Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Grundrisse

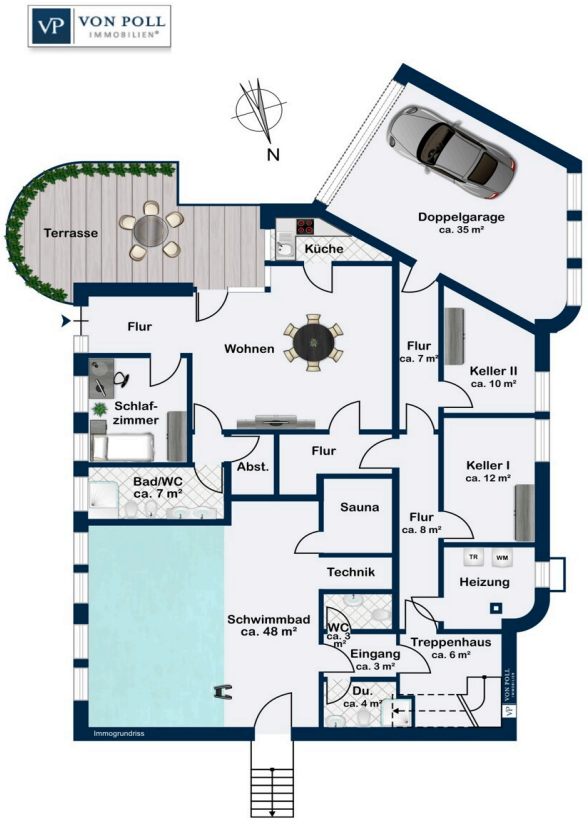



Erdgeschoss




Obergeschoss




Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Ein erster Eindruck

Wo Charakter auf Raum und Ruhe trifft... in dieser repräsentativen, zeitlosen Unternehmer-Villa finden Sie neben Imposanz auch genügend Privatsphäre, im Haus wie auch auf dem geschmackvoll angelegten Grundstück!

Sie suchen einen individuellen Rückzugsort in ruhiger Lage? Dann finden Sie hier in Georgenborn Ihre Auszeit vom Alltag mit der großen Familie.

Dieses Zuhause bietet Ihnen neben großzügig geschnittenen Räumlichkeiten, faszinierenden Blick- und Lichtachsen genügend Freiraum für Familienmitglieder, home office, Gäste- oder oder Freizeitbereich....

Lassen Sie sich überzeugen von der zeitlosen, funktional anspruchsvollen Raumaufteilung, qualitativ hochwertig verbauten Materialien sowie dem traumhaft angelegten Grundstück rund um die beiden Terrassenebenen!

Das Eingangsgeschoss mit seinem repräsentativen Charakter überzeugt allein durch den großzügigen, offenen Wohnbereich mit seinen freien Blickachsen in den üppigen Garten. Von hier gelangen Sie auf die beiden, im Splitlevel angelegten Terrassen mit knapp 100m² - der ideale Ausgangspunkt für sommerliche Feierlichkeiten...
Die funktionale Küche lässt sich jederzeit erweitern und neben dem praktischen Arbeits- o. Fernsehzimmer finden Sie auf dieser Ebene natürlich auch ein Gäste-WC.
Im Obergeschoss hat die Familie ihren privaten Rückzugsort, Elternschlafzimmer mit Masterbad, Ankleide sowie 2 weiteren Zimmern für die Kinder sowie kleinerem Duschbad.

Im Gartengeschoss, das auch durch die Doppelgarage betreten werden kann, liegt eine geräumige Einliegerwohnung mit eigener Terrasse, Küchenlösung, Duschbad, Schlafzimmer sowie Wohnbereich mit eigenem Zugang.
Das Highlight natürlich der private SPA-Abschnitt mit einem wunderbaren Innenpool sowie Saunabereich - hier finden Sie ganzjährig Ihre Entspannung vom Alltag!

Natürlich dürfen diverse Kellerräume und die Doppelgarage nicht fehlen! Das Grundstück befahren Sie durch das elektrische Tor.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir zur Besichtigung eine Bonitätsauskunft von Ihnen verlangen können und freuen uns auf Ihre Anfragen !

Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Ausstattung und Details

- Innenliegendes Schwimmbad
- Sauna
- 2 Einbauküchen
- 4 Bäder, 1 Gäste-WC
- diverse Einbaulösungen, Tischlerqualität
- Ankleidebereich
- Gas-Brennwerttherme 2004
- Holzfenster, doppelt
- Fußbodenheizung und z.T. Zusatzheizkörper
- Doppelgarage
- Stellplätze
- 3 Terrassenabschnitte

Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Alles zum Standort

Wohnen Sie vor der Haustür von Wiesbaden!
Georgenborn zeichnet sich nicht allein - dank seiner waldreichen Höhenlage (400m ü.M.) mit Fernsicht über das Rheintal, den Rheingau, Mainz und Rheinhessen - durch den hohen Erholungswert aus, sondern auch durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

In Georgenborn gibt es neben einer Kindertagesstätte mit Plätzen für Kinder ab 1 Jahr, einen Sportverein mit moderner Turnhalle sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ( kleiner Supermarkt, Bäckerei, Pizzeria ).

Der Nachbarort Schlangenbad mit seinem wunderschönen Thermal-Freibad und -Hallenbad, seinen Tennisplätzen, dem Kurpark und seinen Cafés ist nur 2km entfernt. Der älteste Golfplatz Wiesbadens am Chausseehaus ist gerade einmal 3km entfernt.

Kurze Wege nach Wiesbaden über die reizvollen Landstraßen L3038 oder L3441: in nicht einmal 10 Minuten Fahrzeit befinden Sie sich nach rund 8km im Herzen von Wiesbaden. Frankfurt ist ebenfalls schnell erreichbar: über die Autobahnauffahrt Frauenstein kommen Sie in 6 Minuten zur A66 und von dort direkt ins Rhein-Main-Gebiet oder in den wunderschönen Rheingau. Die Fahrzeit bis zum Flughafen Frankfurt (40km) beträgt rund 30 Minuten!

Objektnummer: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Sonstige Angaben

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: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville
Tel.: +49 6123 - 79 317 0
E-Mail: rheingau@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com