Schlangenbad / Georgenborn

Villa d'entrepreneur impressionnante et pleine de caractère, idéalement située

CODE DU BIEN: 25072008



PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 821 m^2

CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

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

CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25072008
Surface habitable	ca. 323 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1984
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.150.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

Informations énergétiques

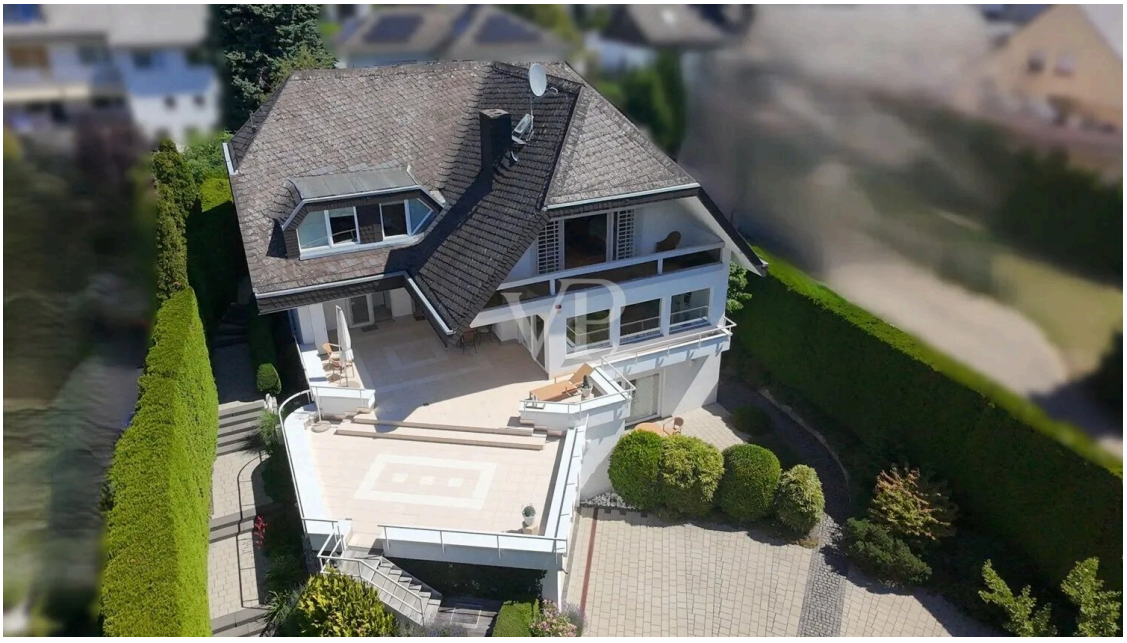
Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	149.07 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété

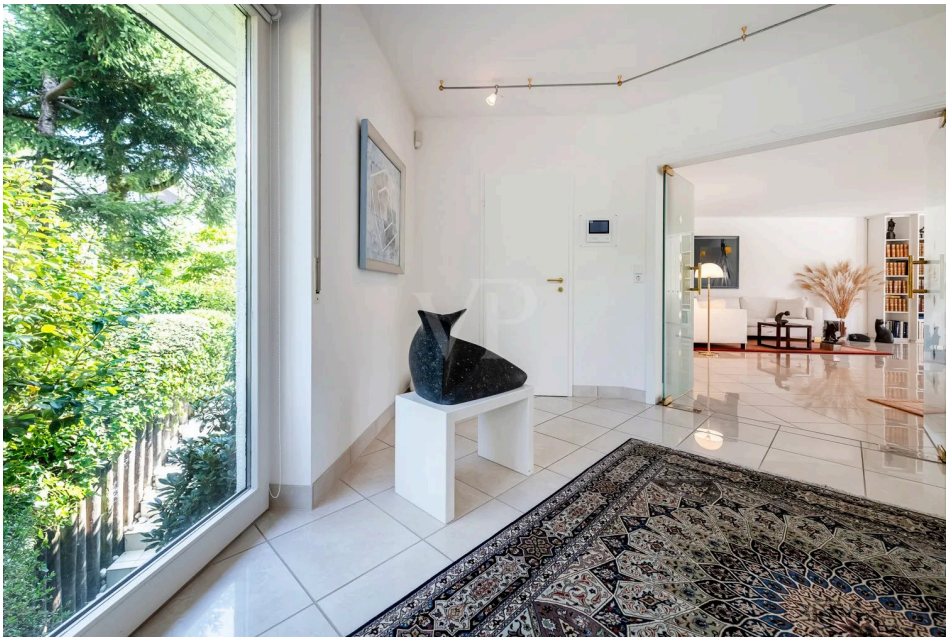




CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

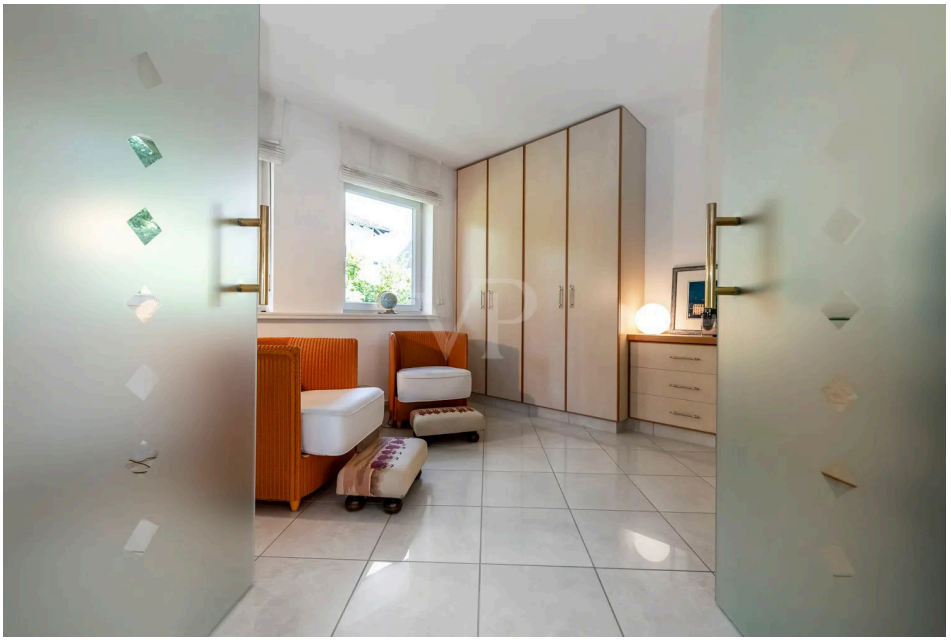
La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété

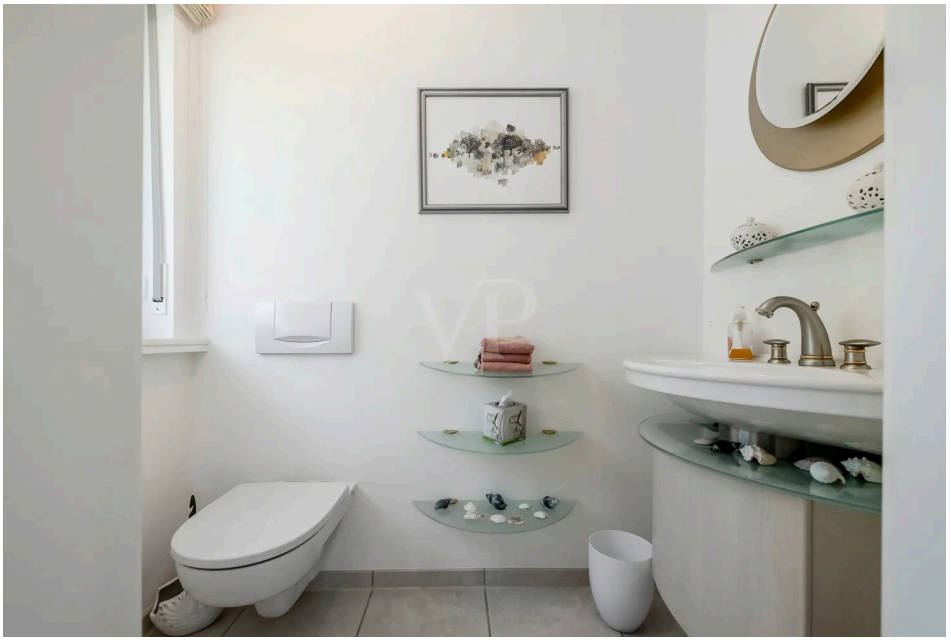




CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété

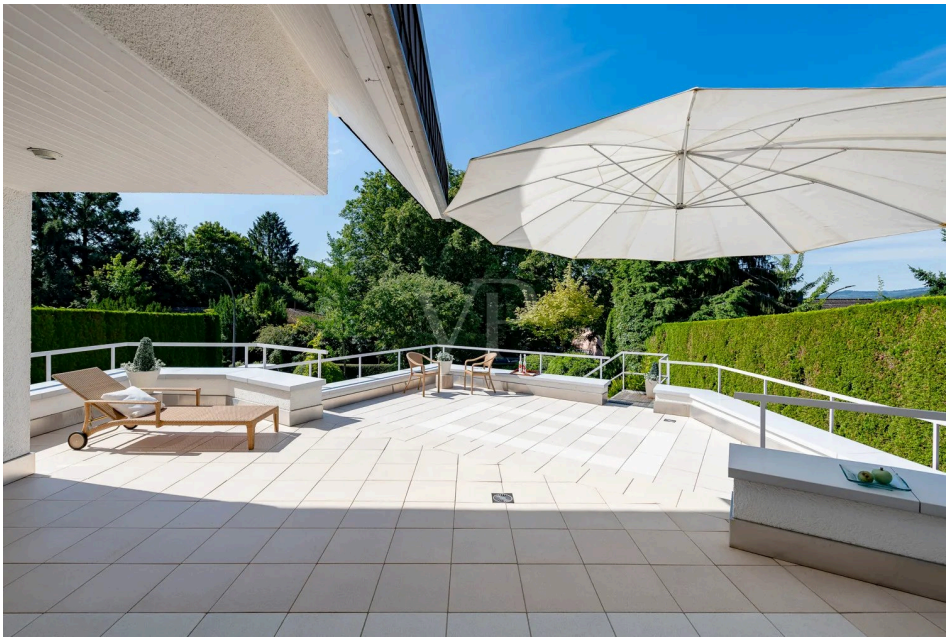




CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

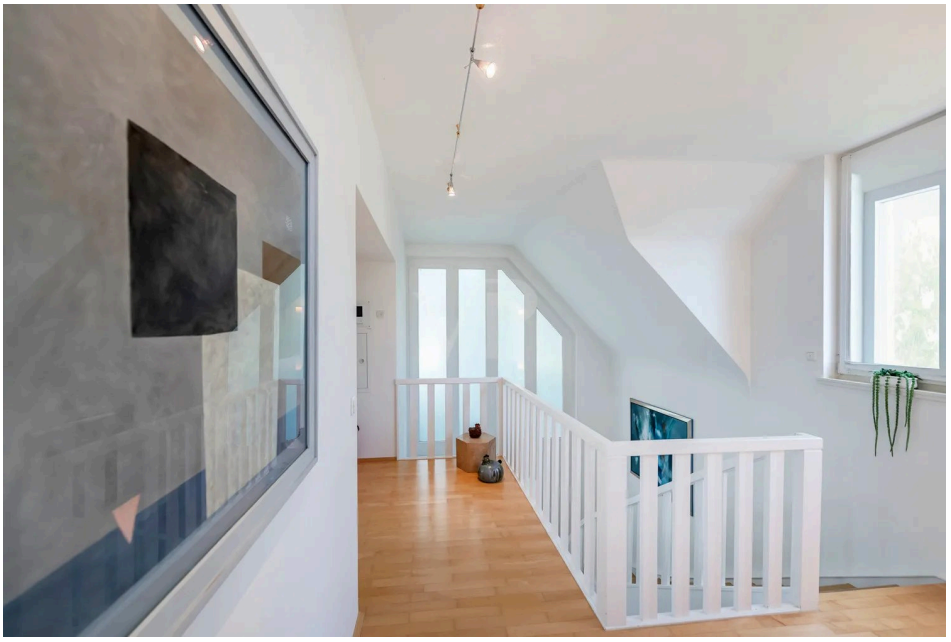
La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

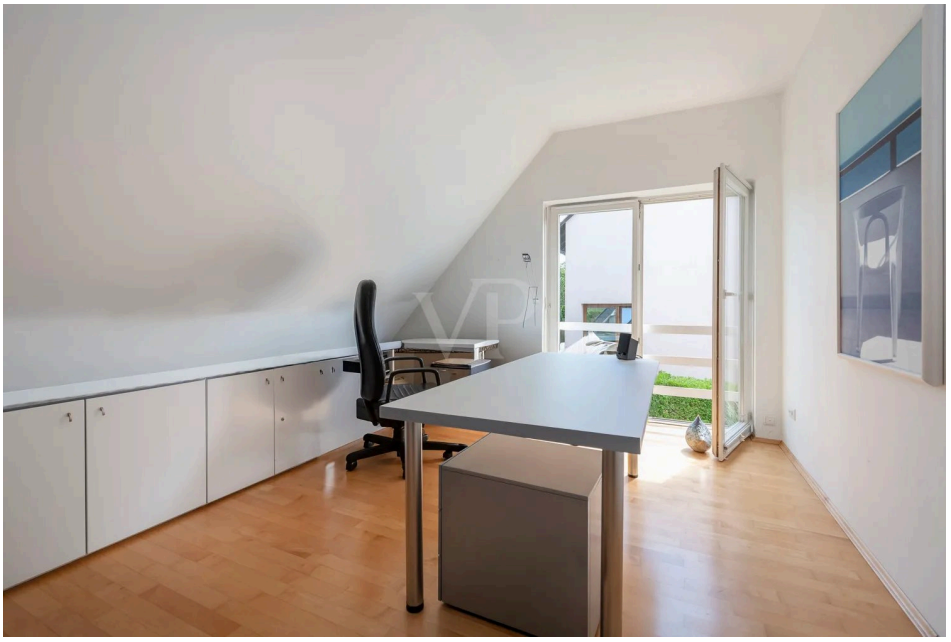
La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété

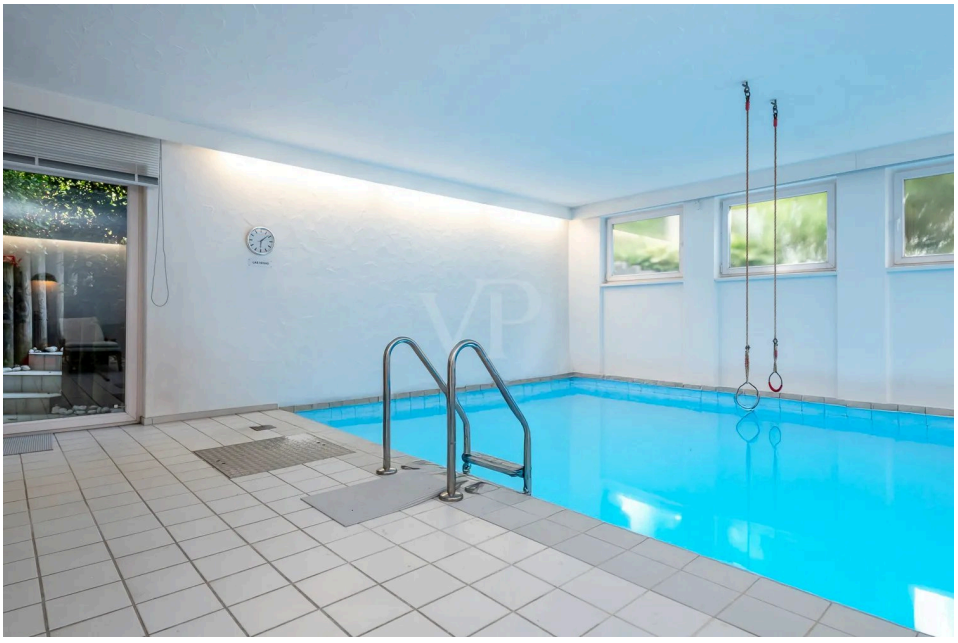




CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

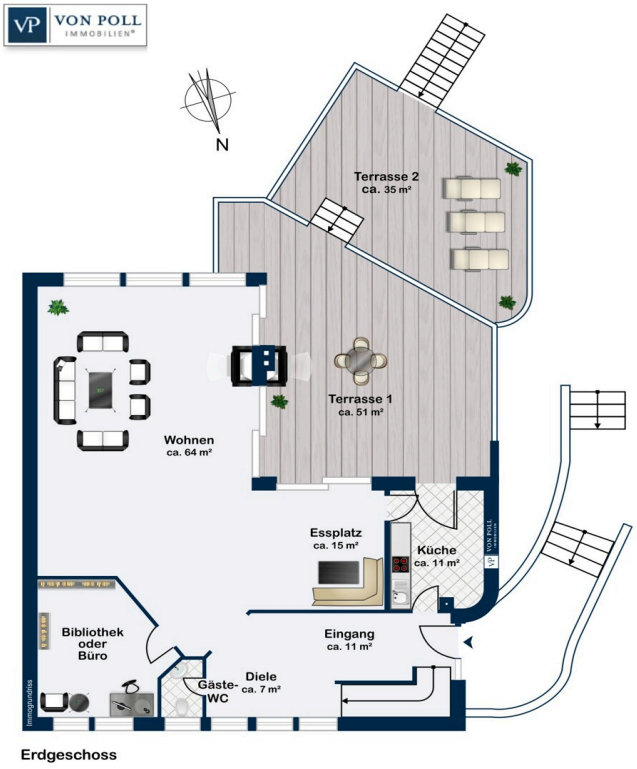
La propriété





CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

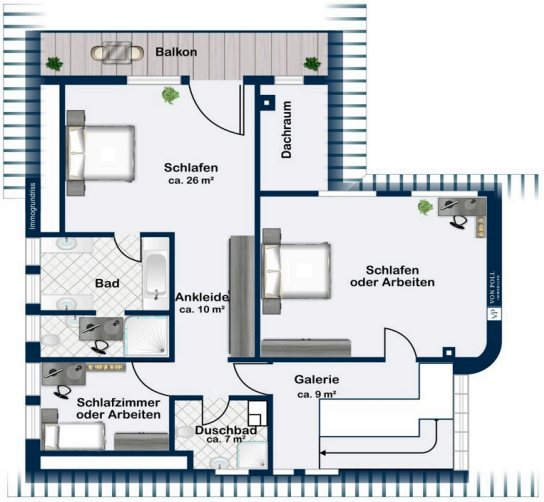
Plans d'étage



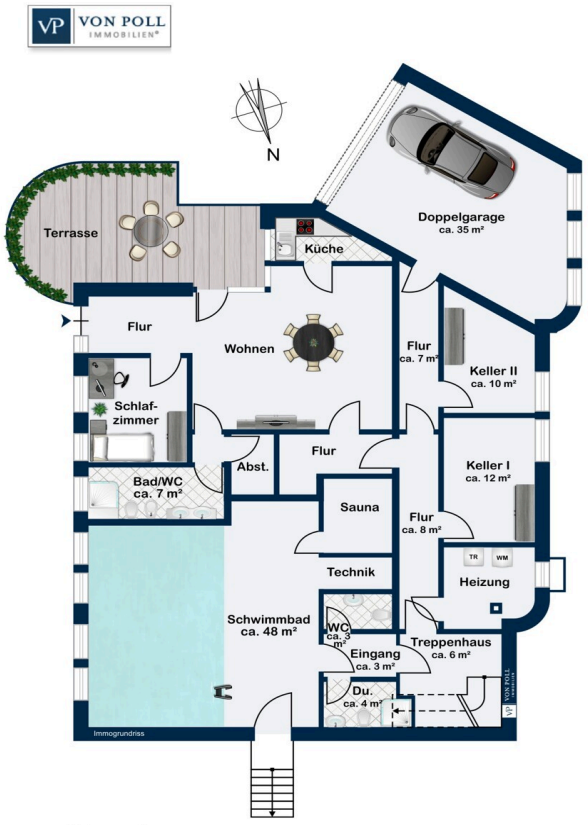
Erdgeschoss

VON POLL
IMMOBILIEN®

N



Obergeschoss



Untergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

Une première impression

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 !

CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 149.07 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

Contact

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

Katharina Lichtenberg-Weck

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com