Wiesbaden – Sonnenberg

Großzügig wohnen mit traumhafter Terrasse und herrlichem Blick ins Grüne

Objektnummer: 2600[illegible]60



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m² • ZIMMER: 3



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

Objektnummer: 26006060 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Auf einen Blick

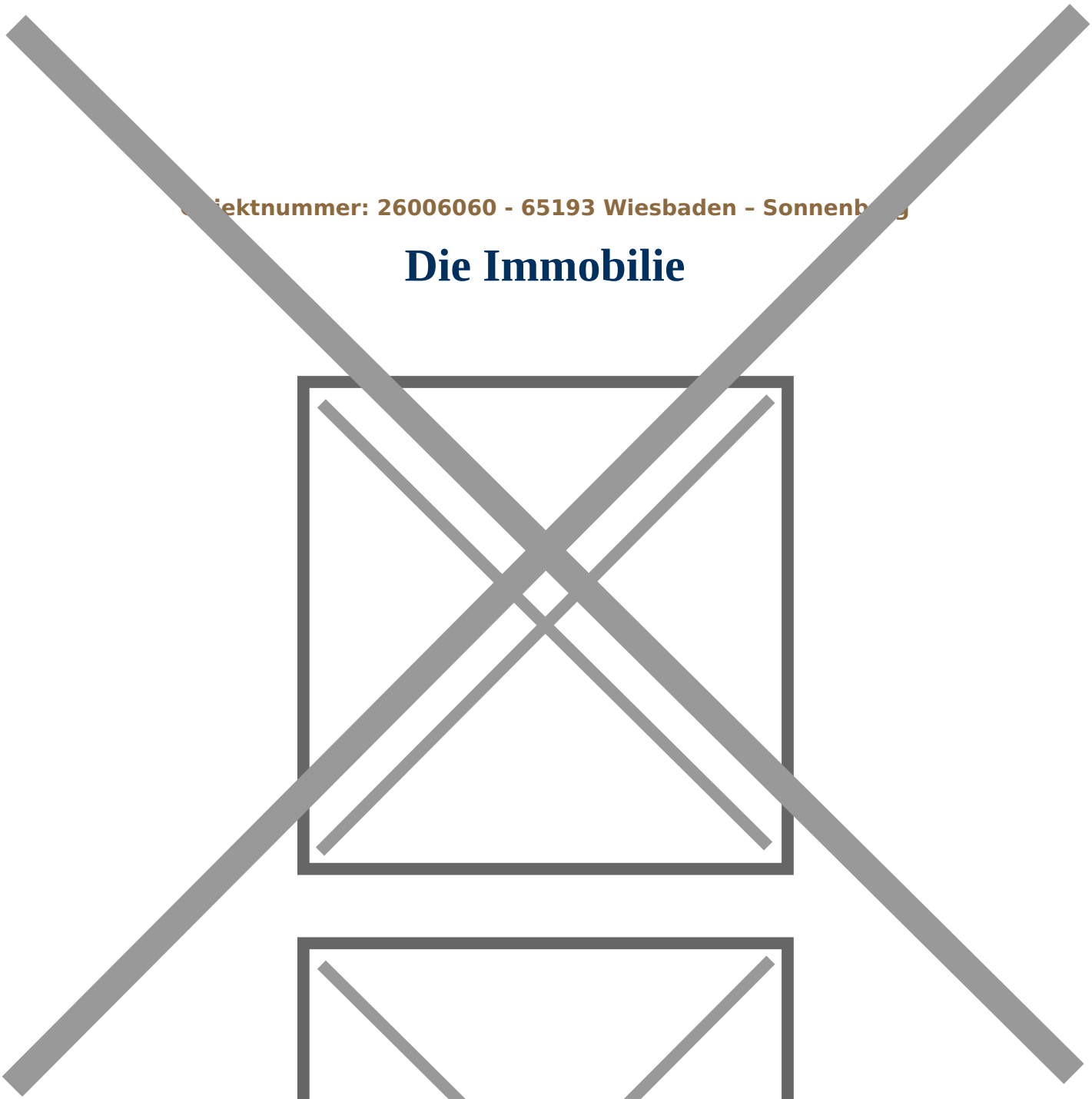
Objektnummer	2600606	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 Tiefgarage		

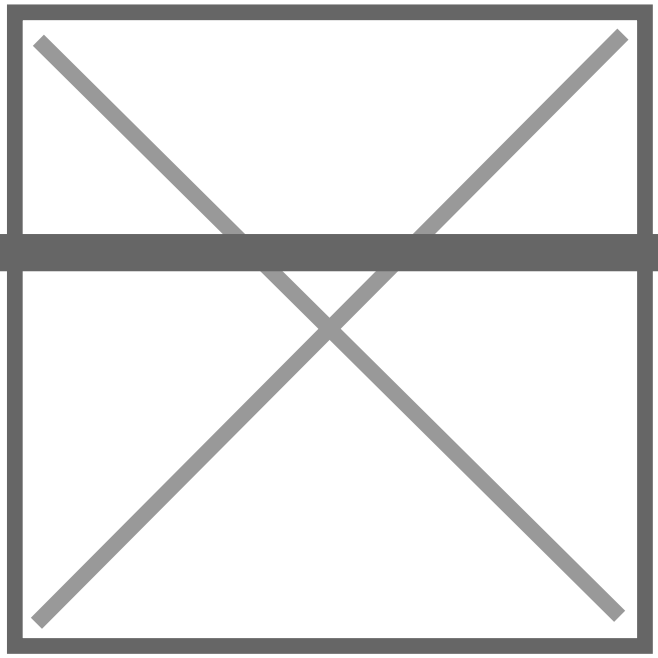
Objektnummer: 26006060 - 65193 Wiesbaden – Sonnenb[illegible]g

Auf einen Blick: Energiedaten

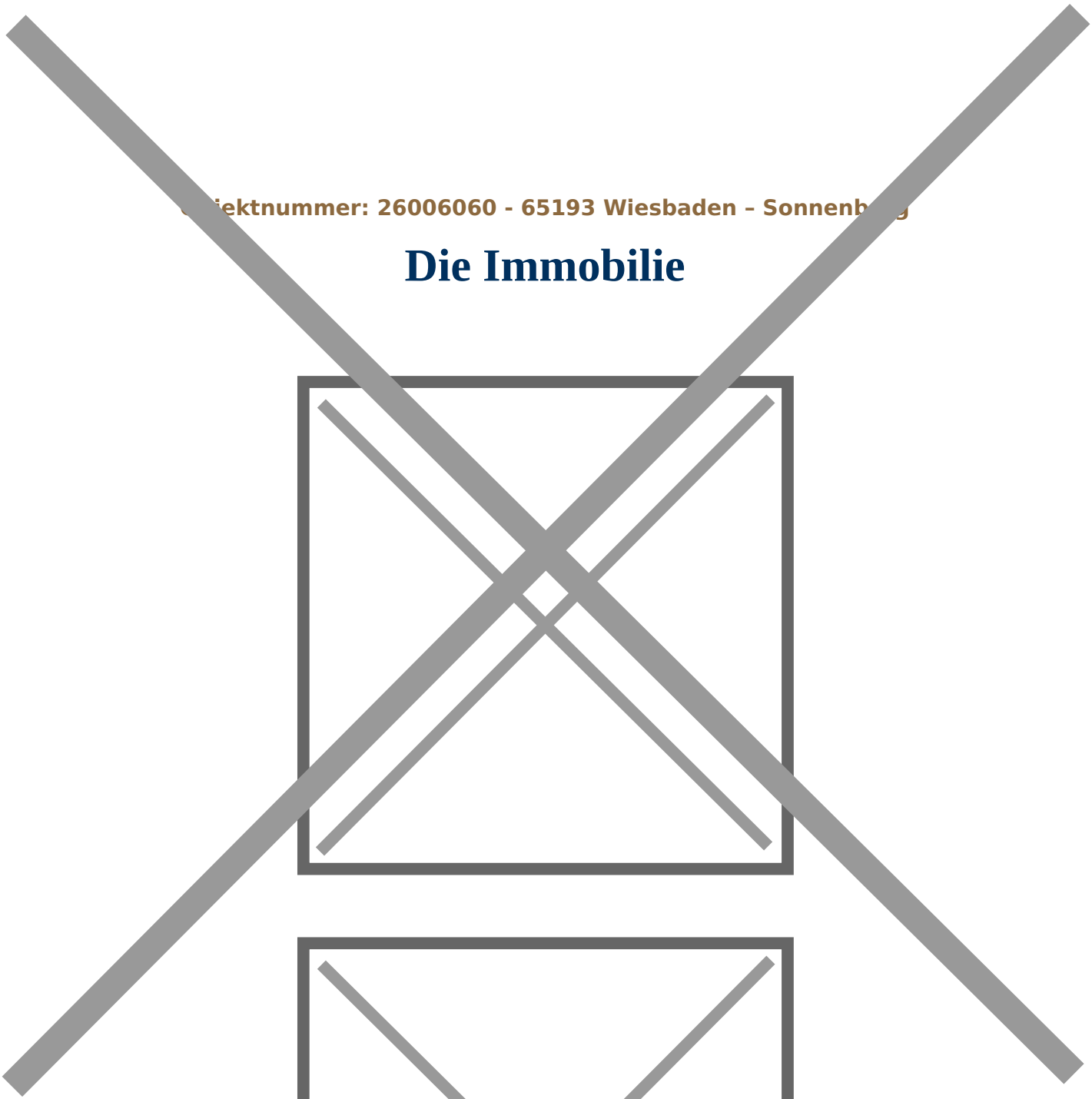
Heizungsart	Zentral[illegible]ung	Energieinf[illegible]ationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Enden[illegible]-verb[illegible]ch	131.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.08.2029	E[illegible]gie-[illegible]izienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut [illegible]nergieausweis	1974

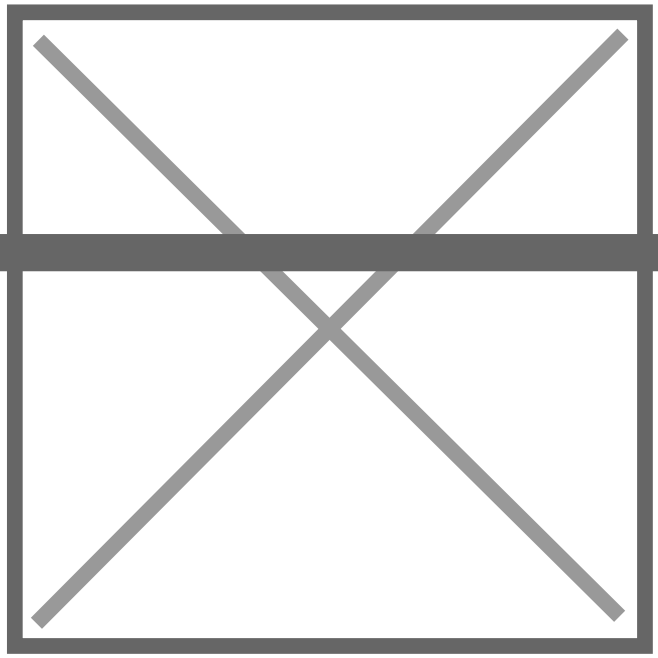
Die Immobilie



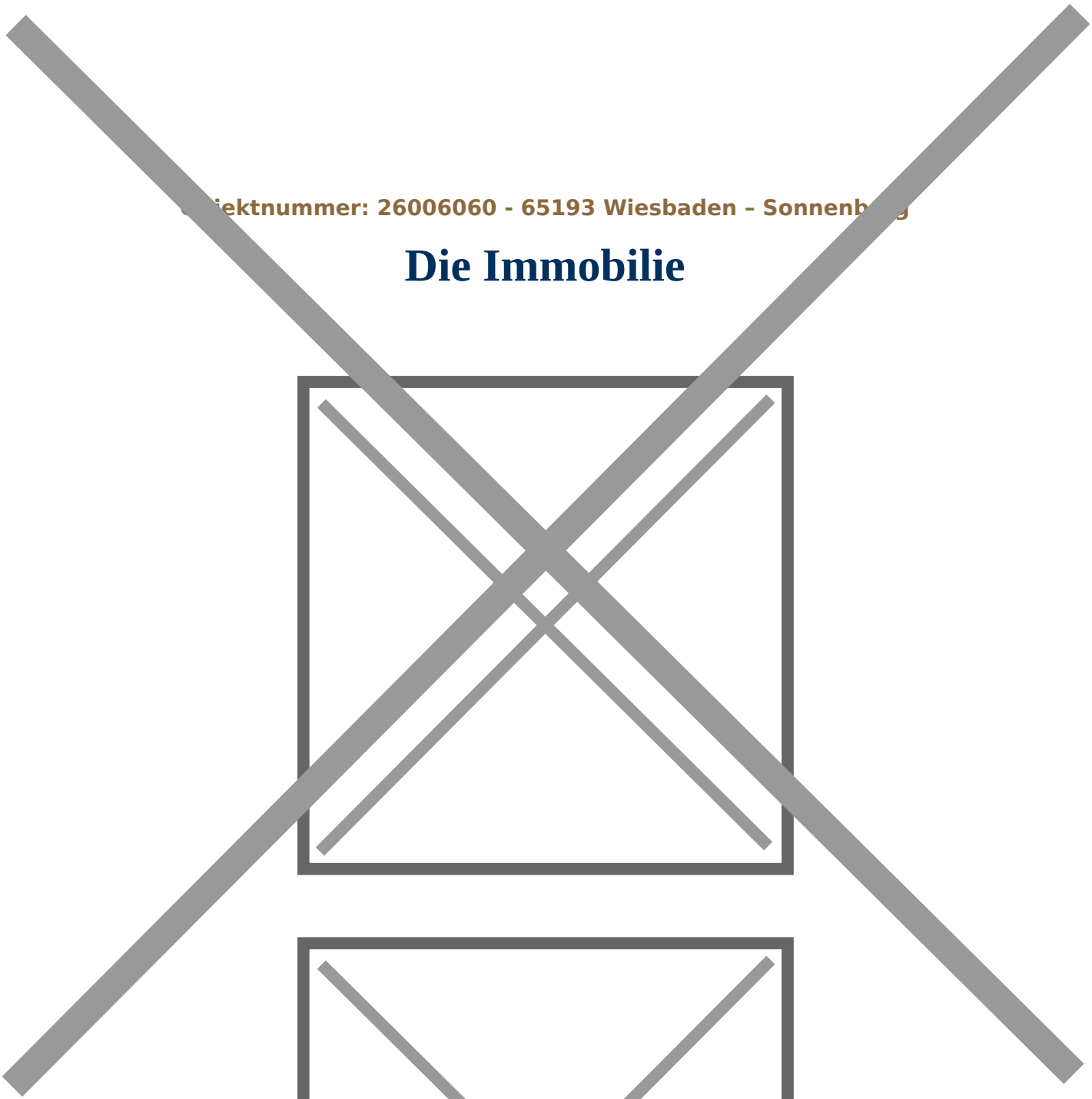


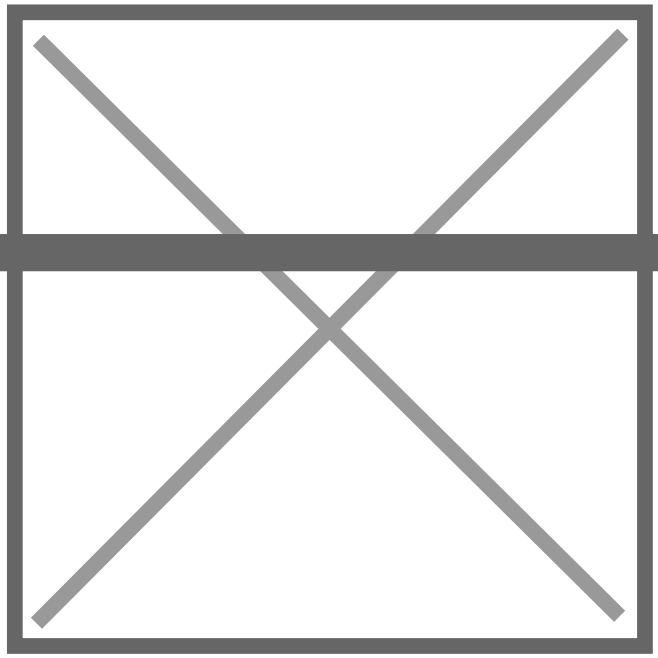
Die Immobilie



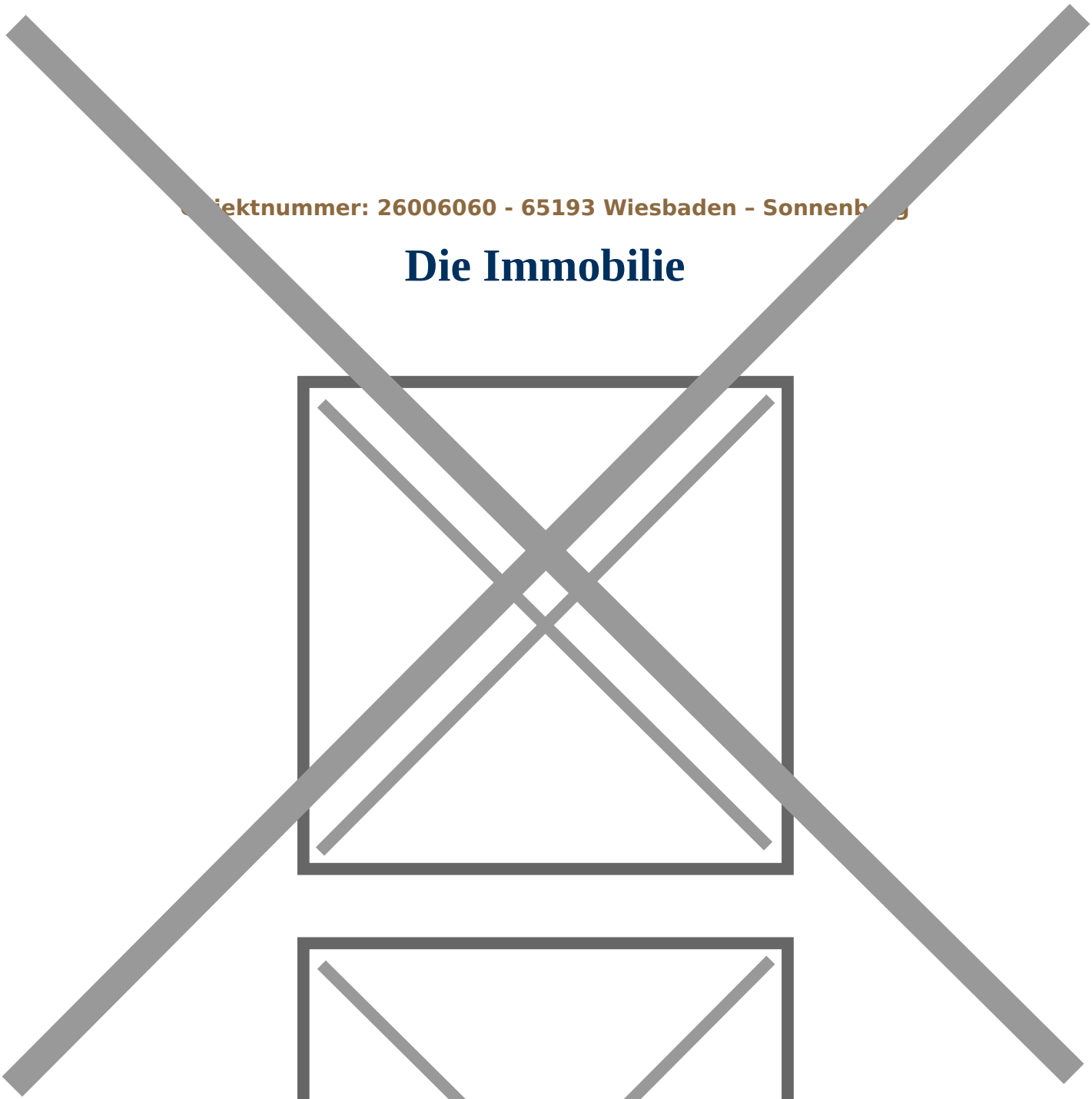


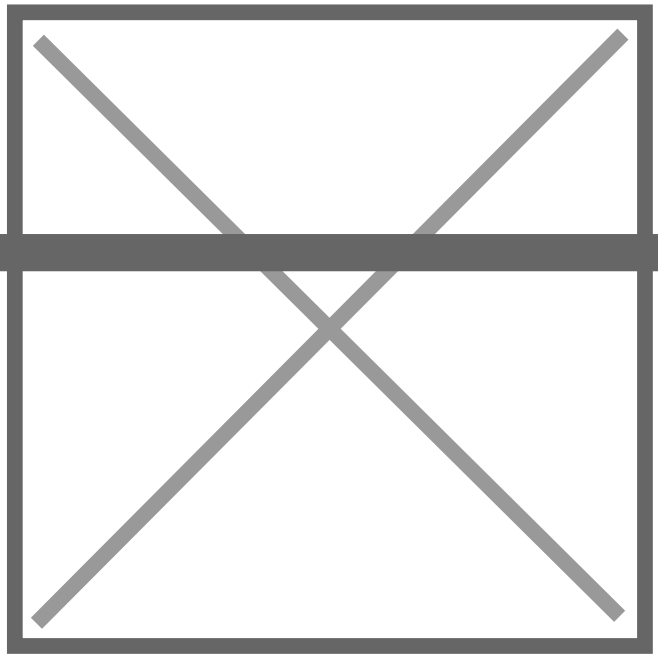
Die Immobilie



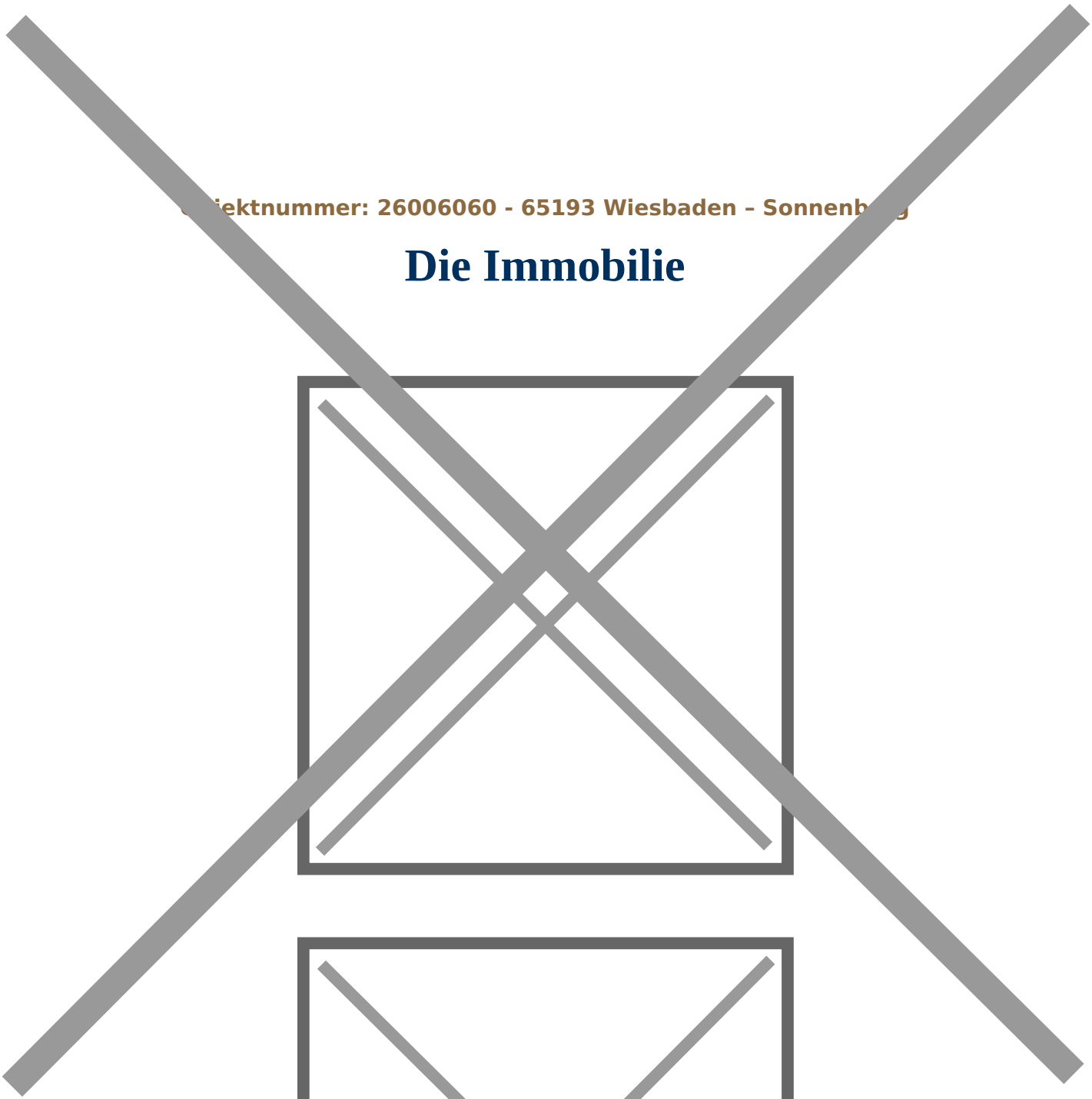


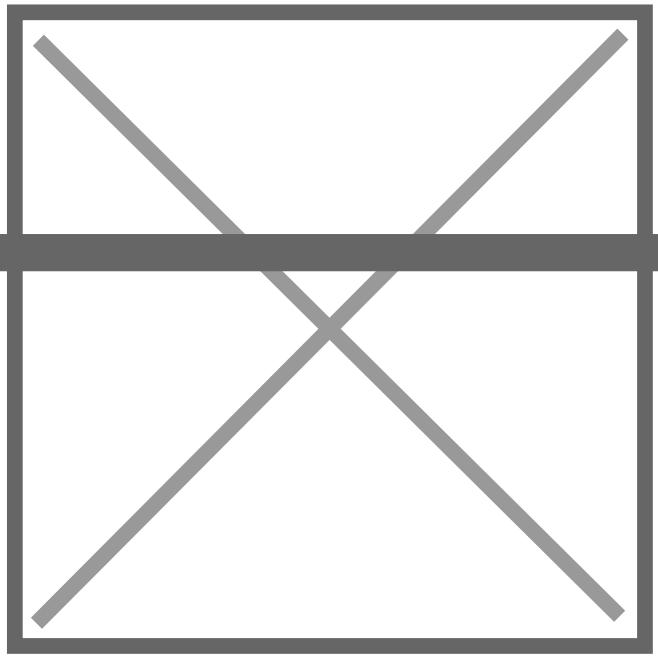
Die Immobilie



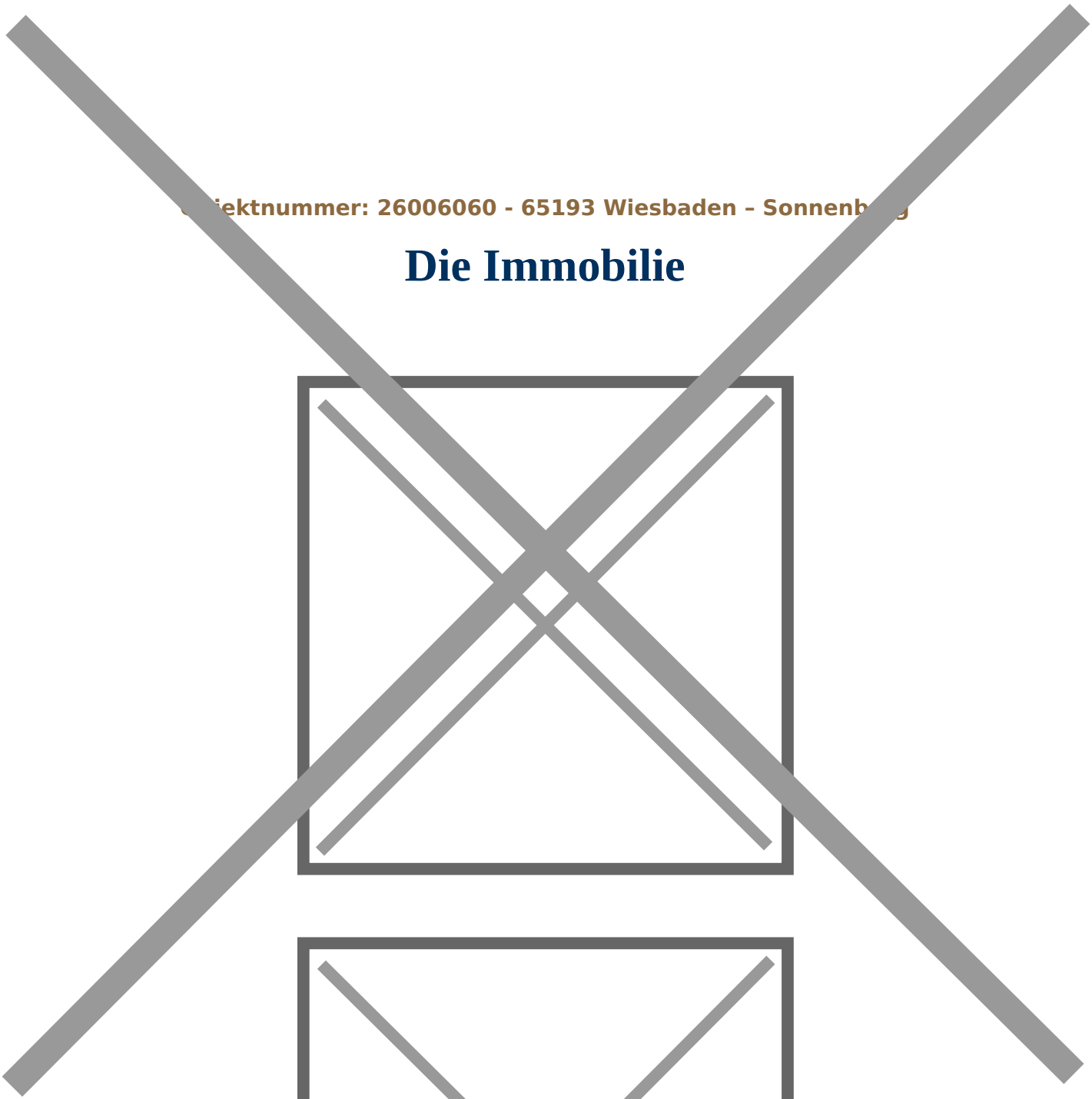


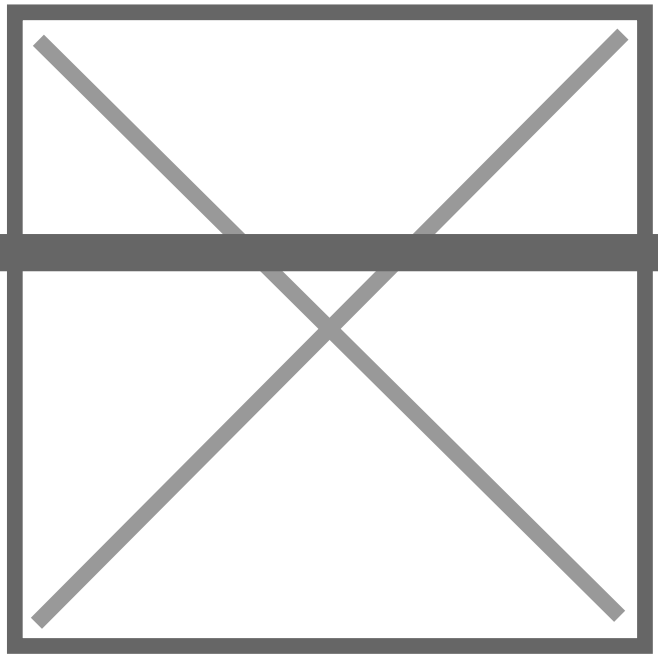
Die Immobilie





Die Immobilie





Objektnummer: 26006060 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr ca. 1974 erbaute, gepflegte Etagenwohnung umfasst eine großzügige Wohnfläche von ca. 133 m². Sie ist Teil eines ruhigen Wohnensembles und befindet sich in bevorzugter Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, einer Bushaltestelle und dem nahegelegenen Kurpark.

Das Objekt bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein großes Wohnzimmer. Die aktuelle Raumaufteilung basiert auf die Zusammenlegung zweier ursprünglich separater Wohnungen zu einer. Entsprechend lässt sich die Zimmeranzahl bei Bedarf durch einen Umbau der Küche in den Wohnbereich flexibel erweitern.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich mit einem fest installierten Garderobenschrank im Flur und einem Gäste-WC. Der Boden im Eingangsbereich ist mit hellen Fliesen versehen. Das Tageslichtbad ist mit einem großzügigen Waschtisch, einer Wanne und einer Dusche sowie einer separaten Ecke mit Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Dank des offenen Zuschnitts und der großen Fensterfläche ist es besonders hell.

Der elegante und außergewöhnlich helle Wohn- und Essbereich besticht durch große Fensterfronten und den direkten Zugang zur Terrasse. Auch hier sind die Böden mit hochwertigen, italienische Fliesen ausgestattet, was ein einheitliches Raumbild erzeugt.

Zu den besonderen Vorzügen zählt die große Terrasse mit zwei überdachten Sitzplätzen, die sich zur grünen Umgebung hin öffnet. Sie lädt zum Verweilen und Genießen ein und bietet im Sommer eine angenehme Erweiterung des Wohnraums ins Freie. Die gepflegte Terrasse ist teilweise [illegible] umgeben. Dadurch bietet sie einen angenehmen Rückzugsort. Der Ausblick ins Grüne verstärkt das Gefühl von Ruhe und Privatheit.

Für Mobilität und Komfort sorgen insgesamt drei zugehörige Stellplätze. Ein Aufzug im Haus erleichtert den Zugang zu allen Ebenen. Die Immobilie zeichnet sich darüber hinaus durch attraktives Gemeinschaftseigentum aus. Ein Schwimmbad und eine Sauna stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Das Hallenbad begeistert mit seiner hellen, einladenden Atmosphäre und dem großen Fenster zum Gartenbereich.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Ausstattung und Details

- ursprünglich zwei Wohnungen
- Zimmeranzahl ließe sich erweitern durch Umbau der Küche zum den Wohnbereich
- ruhig gelegen Lageperle
- große Terrasse mit zwei überdachten Sitzplätzen
- Garderobenschrank im Flur
- weiße Lack- Markenküche mit Sitzplatz
- Gäste- WC
- Tageslichtbad Wanne und Dusche und großzügiger Waschtisch
- Waschmaschine und Trockner in separater Ecke im Badezimmer
- insgesamt 3 Stellplätze
- zum Gemeinschaftseigentum gehören ein Aufzug, ein Schwimmbad mit Blick ins Grüne sowie eine Sauna
- nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle und Kurpark

Objektnummer: 26006060 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Alles zum Standort

Sonnenberg zählt zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Der traditionsreiche Stadtteil verbindet eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer attraktiven Nähe zur Innenstadt. Gepflegte Villen, hochwertige Einfamilienhäuser, stilvolle Mehrfamilienhäuser sowie moderne Wohnkonzepte prägen das gehobene und repräsentative Erscheinungsbild des Stadtteils.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität macht Sonnenberg besonders attraktiv. Zahlreiche Grünflächen, Kurpark vis-à-vis, die angrenzenden Wälder des Taunus sowie weitläufige Spazier- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Der historische Ortskern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants verleiht dem Stadtteil einen besonderen Charme. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie alle Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

Verkehrsanbindung

Sonnenberg verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen. Über die nahegelegene Bundesstraße B455 und die Autobahn A66 bestehen schnelle Verbindungen nach Frankfurt, Mainz und in den gesamten Rhein-Main-Raum.

Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen liegt ebenfalls in [illegible] Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar. Dies macht Sonnenberg insbesondere für Berufspendler und Vielreisende zu einem attraktiven Wohnstandort.

Objektnummer: 26006060 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Objektnummer: 26006060 - 65193 Wiesbaden – Sonnenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wi[illegible] Schlaak & Kir[illegible]cci-Schlaak

Taunusstra[illegible]3, 65[illegible] Wiesbaden
Tel[illegible]9 611 - 16[illegible]72 0
E-Ma[illegible]wiesbaden@von-[illegible].com

[illegible]um Impressum der von Poll Immobilien GmbH

---

www.von-poll.com