

Wiesbaden – Sonnenberg

# Luxuriöses Familiendomizil mit Pool in ruhiger, gehobener Wohnlage

Objektnummer: 23006066



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

KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 552 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

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

Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23006066
Wohnfläche	ca. 221 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	2.490.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	PELLET	Endenergiebedarf	95.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2033	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



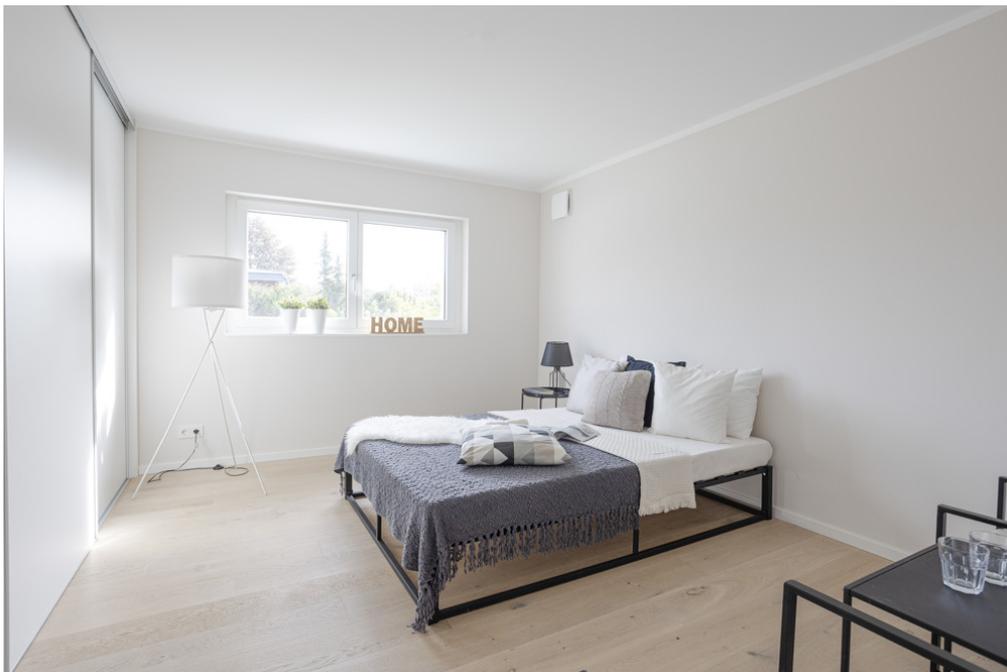
Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23006066 - 65191 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: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

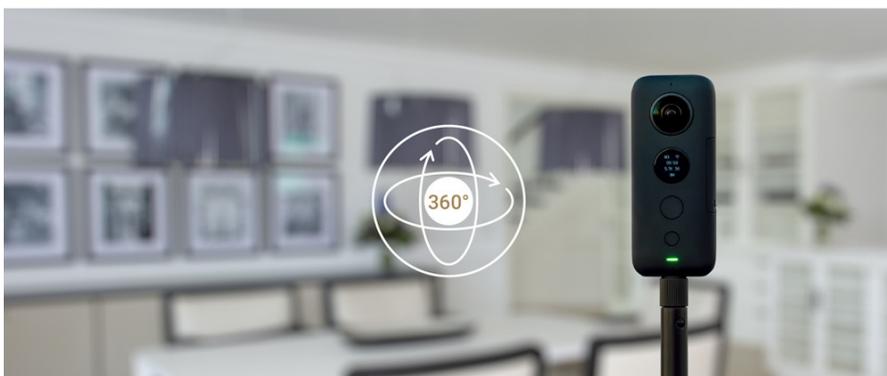
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



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

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: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Ein erster Eindruck

Puristisch, elegant, neuwertig - das sind nur einige Attribute, die Ihnen beim Betreten dieses modernisierten Einfamilienhauses in den Sinn kommen. Im Jahr 2012 wurde diese geschmackvolle und außergewöhnliche Top-Immobilie mit viel Sachverstand und Geschmack kernsaniert und 2021/2022 erneut modernisiert und erweitert, was sich in allen Details widerspiegelt. Dem neuen Eigentümer stehen ca. 221 m<sup>2</sup> feinsten Wohnfläche zum Leben und Repräsentieren zur Verfügung. Kein Baustress, keine unkalkulierbaren Baukosten, hier ist alles neuwertig! Energetische Dämmung, Holzpelletheizung, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Alarmanlage mit Außenkameras, Sicherheitstür mit elektronischer Schließung/Öffnung, feinste Bodenbeläge, exquisit gestaltete Tageslichtbäder, hochwertigste Einbauten, technisch anspruchsvolles Smart Home Gira KNX System, dreifach verglaste Fenster, ein Kamin... Das Entre mit geschickt integrierten Einbauten und dem edlen Gäste-Duschbad dient als Verbindung zum Esszimmer mit offener Designer-Küche und separatem Kamin-Wohnbereich. Die exzellent ausgestattete SieMatic-Designerküche mit hochwertigen Miele-Elektrogeräten lässt keine Wünsche offen. Die Liste der Highlights setzt sich fort in der Schlafetage mit derzeit insgesamt drei Schlafzimmern, Lese-/Arbeitsbereich und Tageslichtbad mit Badewanne und Glasdusche sowie im 2022 neu aufgestockten Dachgeschoss mit herrlichem Master-Schlafbereich samt Panoramablick, zwei begehbare Kleiderschränke und exklusivem Bad. Alle Schlafbereiche sind mit Klimaanlage ausgestattet. Genießen Sie hier den Panoramablick von der gemütlichen Dachterrasse. Auch der Außenbereich des Hauses lässt keine Wünsche offen. Alle Terrassen wurden mit hochwertigem Bankiraiholz erneuert. Ein beheizbarer Pool lädt zum Schwimmen und Relaxen ein. Durch die automatische Bewässerung und den fachmännisch installierten Mähroboter wird die Gartenarbeit zu einem Kinderspiel. Eine Ladesäule für Elektroautos ist ebenfalls vorhanden. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage und bietet einen idealen Rückzugsort für Familien oder Paare, die ein modernes und luxuriöses Zuhause suchen. Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Ausstattung und Details

- helle Räumlichkeiten
- modernste Ausstattung
- hochwertigste Einbauten
- exquisite Bäder mit Axor Armaturen, italienische Design Waschbecken
- SieMatic Küche mit hochwertigen Elektrogeräten ( Weinkühlschrank, Dampfgarer, Wärmeschublade, großer Gefrierschrank, Kühlschrank, eingebaute Kaffeemaschine etc.)
- Quooker
- Bora Professional Kochfeld
- feinstes Vollholzparkett
- moderner Kamin
- Klimaanlage in den Schlafbereichen
- dezentrale Belüftung in allen Zimmern
- alle Terrassen mit neuem Bankiraiholz
- beheizbarer Pool
- PV- Anlage inklusive Batteriespeicher
- spezielle Sicherheitstür mit elektronischer Schließung/Öffnung
- Carport (kann mit hinzufügen eines Tores einfach zu einer Garage umfunktioniert werden)
- Außenstellplatz
- Ladesäule für Elektroauto
- Aufstockung um ein weiteres Geschoss im Jahr 2022/2023
- automatische Bewässerung im Garten
- fachmännisch verlegter Mähroboter
- stimmungsvolle Gartenbeleuchtung

Objektnummer: 23006066 - 65191 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. Eine der exklusivsten Adressen ist das Wohngebiet am Birnbaum mit modernen Villen und großzügigen Grundstücken. 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 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 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinien 2, 16 und 18 verkehren regelmäßig und bieten eine gute Möglichkeit, sich fortzubewegen und schnell die Wiesbadener Innenstadt zu erreichen.

Objektnummer: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 95.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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: 23006066 - 65191 Wiesbaden – Sonnenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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