

Schlangenbad / Georgenborn

# Imposante, charaktervolle Unternehmer-Villa in Bestlage

Codice oggetto: 25072008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 323 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 821 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25072008                             |
| Superficie netta    | ca. 323 m²                           |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 4                                    |
| Anno di costruzione | 1984                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.495.000 EUR                                                                                   |
| Casa                   | Villa                                                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.07.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 149.07 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984                                |



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà





Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## La proprietà

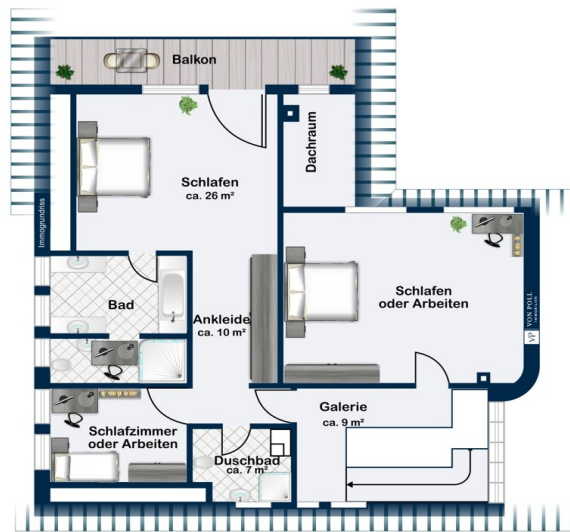


Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Planimetrie







Obergeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Una prima impressione

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 100m<sup>2</sup> - 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 !

Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn**

## Tutto sulla posizione

Wohnen Sie vor der Haustür von Wiesbaden!

Georgenborn zeichnet sich nicht allein - dank seiner walddreichen 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!

Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 149.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25072008 - 65388 Schlangenbad / Georgenborn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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