

Wiesbaden – Breckenheim

# Neuwertige, zeitlose Wohnung mit großzügigem Raumangebot und A+ Standard

???????? ??????????: 24006062



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

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5

??????? ???????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

?? ??? ??????

|                   |                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------|
| ??????? ????????  | 24006062                                        |
| ??????????        | ca. 139 m²                                      |
| ??????            | 2                                               |
| ???????           | 4.5                                             |
| ?????????? ??     | 3                                               |
| ??????????        |                                                 |
| ??????????        | 2                                               |
| ???? ???????????  | 2022                                            |
| ????? ??????????? | 2 x ???????<br>?????????, 25000<br>EUR (??????) |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????? | 699.000 EUR                                                                           |
| ??????????    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????     | ???????                                                                               |
| ????????????? |                                                                                       |
| ???????       | WC ???????????,<br>?????????                                                          |

??????? ?????????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## ????????????? ???????????

|                                                   |                                         |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ??????????                   | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ???? ???????????                                  | ELECTRICITY                             | ??????? ???????<br>??????????                                                | 19.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 26.09.2032                              | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | A+            |
| ???? ???????????                                  | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2022          |

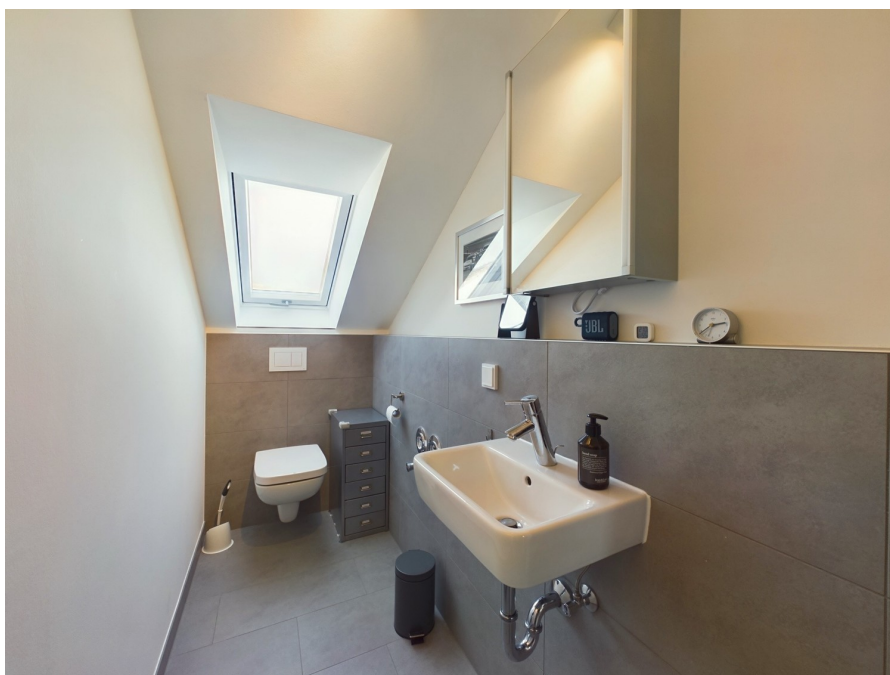
??????? ???????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

?? ???????



???????? ??: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

?? ???????



???????? ?????????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

?? ?????????



??????? ???????? : 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

?? ????????



??????? ???????? : 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

?? ????????





**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)

??????? ???????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

?? ???????

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.

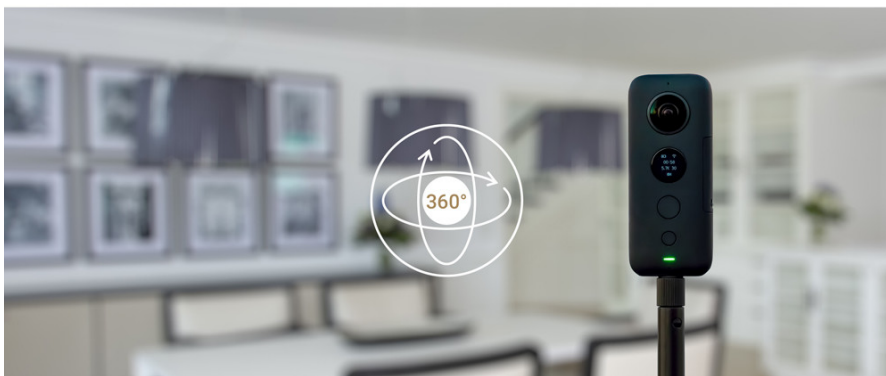
T.: 0611 - 16 02 72 0

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)

??????? ?????????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ???, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

## ??? ?????? ??????????

Moderner Wohnkomfort kombiniert mit großzügigen Räumlichkeiten erwartet Sie bei diesem umfangreichen Immobilienangebot in Breckenheim. Das durchdachte 5-Familienhaus wurde Ende 2022 fertiggestellt und überzeugt durch eine zukunftsorientierte energetische Bauweise mit Wärmepumpe sowie einer strukturierten und überschaubaren Eigentümergemeinschaft. Diese Wohnung bietet Ihnen im 2. Obergeschoss des Hauses eine gesamte Etage zum Wohlfühlen, welche Sie über den Haupteingang sowie über die Tiefgarage mit dem Aufzug erreichen. Mit einer offenen Gestaltung des großzügigen Ess- und Wohnbereichs, drei geräumigen Schlafzimmern, zwei Tageslichtbädern und einer separaten Garderobennische sowie einem begehbaren Ankleidezimmer bietet diese attraktive Eigentumswohnung ausreichend Platz für Ihr neues Zuhause. Ein neuwertiger Zustand sowie ein zeitloses und großzügiges Wohngefühl zeichnen diese attraktive Wohnung aus. Ein besonderes Extra zum bereits vorhandenen Wohnkomfort bietet die moderne Ausstattung mit Echtholzparkett, einem großzügigen Südbalkon, einer integrierten Klimaanlage sowie einer hochwertigen Einbauküche. Zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung zur Nutzung von Wallboxen für E-Autos, welche Sie für 25.000,-€/Stellplatz erwerben können und zusätzlicher Abstellfläche für eigene Fahrräder sowie ein praktischer Kellerraum runden das Immobilienangebot ab. Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

??????????????? ??? ?????????

- WEG mit 5 Einheiten sowie Eigentümerparteien
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Integrierte Enthärtungsanlage
- Zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. 25.000,-€/Stellplatz)
- Separater Kellerabteil
- Drei Schlafzimmer
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Offener Wohn- und Essbereich
- Garderobennische
- Separates, begehbare Ankleidezimmer
- Balkon in Südausrichtung
- Klimaanlage im Wohn- und Essbereich
- Einbauküche

??????? ???????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

??? ??? ??? ??????????

Die Liegenschaft befindet sich in Breckenheim, einer reinen Wohngemeinde ohne Gewerbeansiedlung. Die reizvolle Umgebung mit Wald, Wiesen und Feldern lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen ein. Trotz der in den 70er Jahren entstandenen großen Neubaugebiete, die den Stadtteil auf das Doppelte vergrößerten, hat Breckenheim seinen dörflichen Charakter bewahrt. Breckenheim verfügt über ein vielfältiges kulturelles und sportliches Angebot und auch die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe und schnell erreichbar. Verkehrsanbindung: Breckenheim hat eine gute Infrastruktur. Mit dem regelmäßig verkehrenden Bus (Linie 23) ist man in 20 Minuten in der Wiesbadener Innenstadt. Die Anbindung an die A66 ist hervorragend, so dass man auch den Flughafen Frankfurt am Main in 20 Minuten erreicht.

??????? ?????????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 19.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 24006062 - 65207 Wiesbaden – Breckenheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 ??????????  
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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