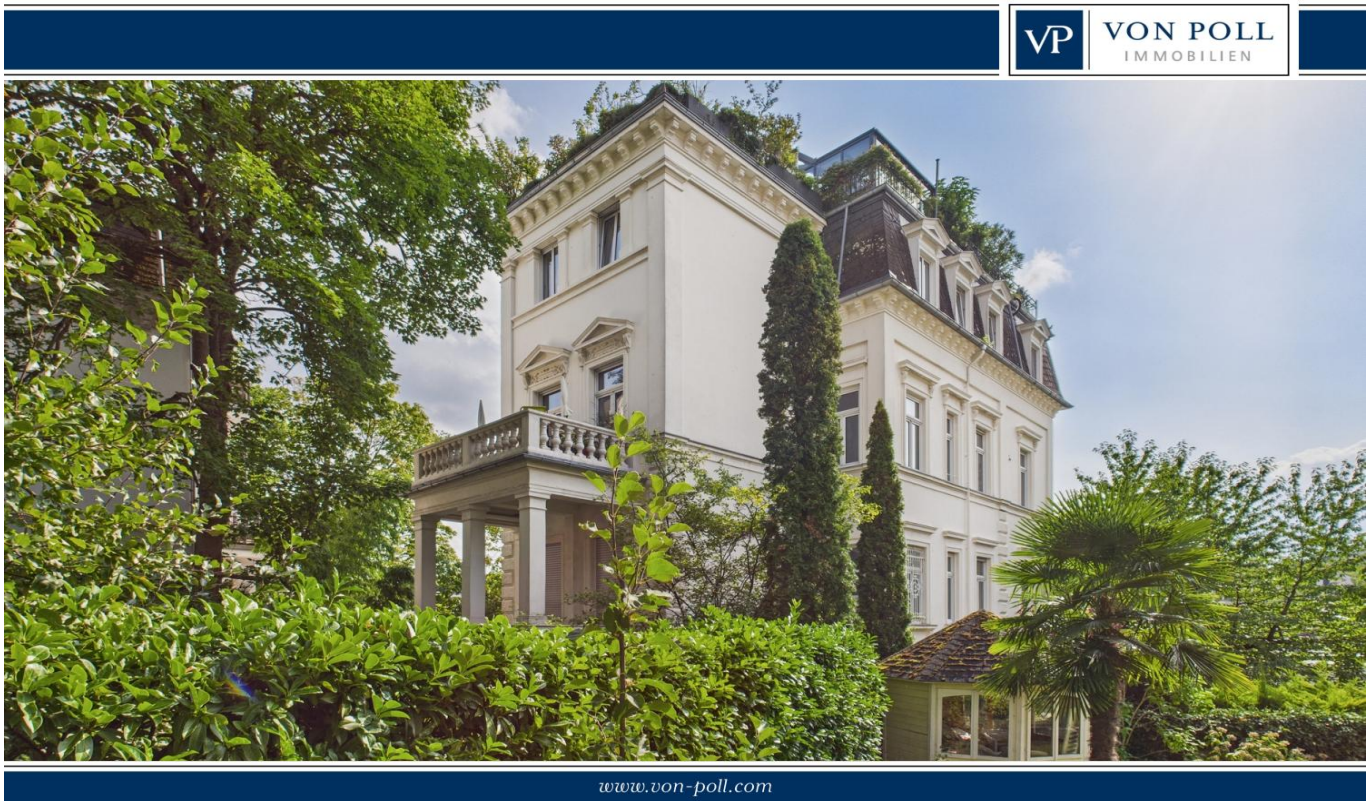
**Wiesbaden – Nordost**

# Historischer Charme trifft Gestaltungsspielraum - Altbauetage in spätklassizistischer Villa

***Objektnummer: 25006050***




**KAUFPREIS:** 795.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120 m² • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**


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

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25006050 |
| Wohnfläche | ca. 120 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 795.000 EUR |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2003 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

## 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**

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | *www.von-poll.com/wiesbaden*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

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*

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Ein erster Eindruck

Für Liebhaber stilvoller Altbauwohnungen eröffnet sich hier eine besondere Möglichkeit: Eine gesamte Wohnetage in einer spätklassizistischen Villa aus der Zeit um 1900, welche historische Architektur mit dem Potenzial zur individuellen Neugestaltung verbindet.

In erstklassiger Lage der Kapellenstraße vereint diese Adresse zentrumsnahes Wohnen mit Privatsphäre und Ruhe. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Altbauten und Villen sowie einem gepflegten Wohnumfeld.
Die Innenstadt mit der Taunusstraße und der eleganten Wilhelmstraße ist fußläufig erreichbar. Ebenso nah gelegen ist das Nerotal, dessen Grünanlagen und die angrenzenden Parks wie die Nerotalanlage oder der Kurpark zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Die Villa steht unter Ensembleschutz, wodurch ihr charaktervolles Erscheinungsbild bewahrt bleibt. Im Jahr 1985 erfolgte eine umfangreiche Modernisierung der Liegenschaft, im Jahr 2003 wurde zusätzlich die Fassade im Sinne des Denkmalschutzes sorgfältig aufgearbeitet. Die überschaubare Anzahl von lediglich vier Wohneinheiten unterstreicht den privaten und ruhigen Charakter des Hauses.
Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² erstreckt sich diese Hochparterre-Wohnung über großzügige, lichtdurchflutete Räume. Klassische Altbauelemente wie ansprechender Stuck, Kassettentüren, elegante Flügeltüren und hohe Decken prägen das Ambiente.

Die Wohnung verfügt über eine separate Küche, einen großzügigen, kombinierbaren Wohn- und Essbereich sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Besondere Akzente setzen der große Balkon sowie ein kleiner Frühstücksbalkon, die den Blick auf das ansprechende Umfeld mit weiteren freistehenden Altbauvillen und den gepflegten Grünbestand freigeben und das exklusive Ambiente unterstreichen.
Zukünftige Modernisierungsmaßnahmen eröffnen Raum für persönliche Gestaltung und die Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen. Hier können Sie den Charme der historischen Bausubstanz bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort schaffen.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch einen eigenen PKW-Stellplatz sowie einen zusätzlichen Kellerbereich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Ausstattung und Details

Altbauetage in spätklassizistischer freistehender Villa
- Baujahr um 1900
- Im Gesamten vier Wohneinheiten, jeweils eine Etage
- Vier individuelle Zimmer
- Tageslichtbad
- Separate Küche
- Großer Balkon
- Kleiner Frühstücksbalkon
- Eigener PKW-Stellplatz
- Praktischer Kellerraum

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Alles zum Standort

Wiesbaden-Nordost gehört mit seinen 22.000 Einwohnern zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Zu Nordost gehören das Walkmühltal, das Nerotal, das Dambachtal, das Eigenheim und das Komponistenviertel.
Das Walkmühltal, das durch seine Lage und die Nähe zum Wald ein beliebtes Naherholungsgebiet ist, wird von schönen, großzügigen 1-3 Familienhäusern geprägt.
Das Nerotal mit dem Neroberg, dem Hausberg der Stadt, zählt zu den gehobenen Wohnlagen der Stadt. Das Gebiet ist vor allem durch gründerzeitliche Villen geprägt und vermittelt dementsprechend ein herrschaftliches Bild.
Hier befindet sich auch die Talstation der Nerobergbahn, die auf den Neroberg führt, von wo aus man einen herrlichen Blick über die Stadt hat. Auch vom Opelbad und von der Russisch-Orthodoxen Kapelle kann man diesen Blick genießen.
Nördlich des Kurparks liegt das begehrte Komponistenviertel, das sich von der Sonnenberger Straße bis zur Abeggstraße erstreckt. Villen aus der Jahrhundertwende, Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit und luxuriöse Appartementhäuser prägen auch dieses Viertel. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, das ebenfalls von herrschaftlichen Villen geprägt ist.
Am nördlichen Ende der Stadt befindet sich das Eigenheim, dessen Bebauung überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz erfolgt über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer und ist damit für den Autofahrer leicht zu erreichen, Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - ideale Anbindung an die Autobahn A66.

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 1, 8, 2, 16, 18 verkehren regelmäßig und bieten eine gute Möglichkeit, sich fortzubewegen und schnell in die Wiesbadener Innenstadt zu gelangen.

**Objektnummer: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Weitere Informationen

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: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com