

Wiesbaden – Nordost

# Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit einzigartigem Nerobergblick, fußläufig zur Stadt und zum Wald

Objektnummer: 25006068



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

KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Auf einen Blick

Objektnummer	25006068	Kaufpreis	780.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1887	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513.13€	+8,8%
666.68€	+8,8%

**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: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



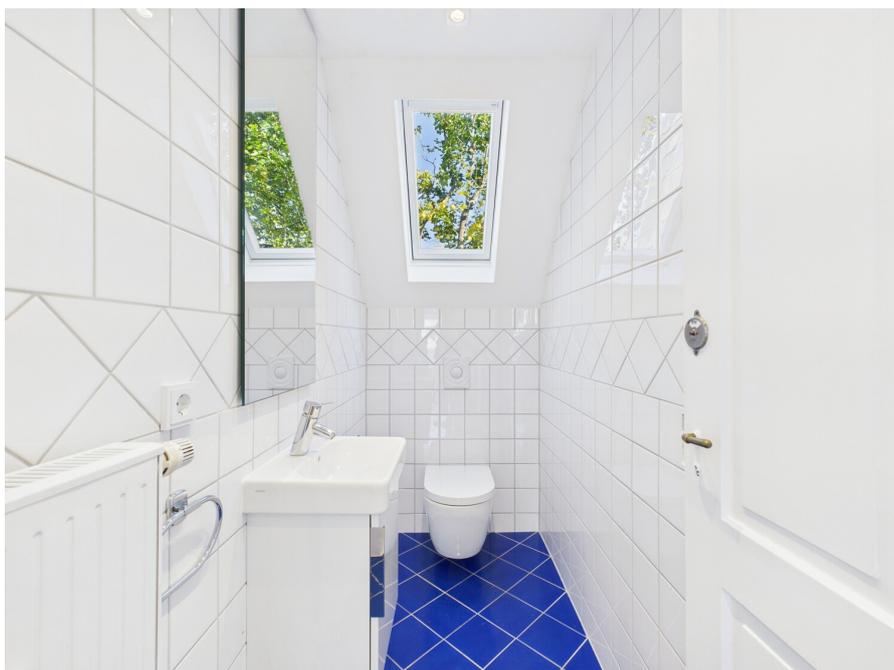
Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

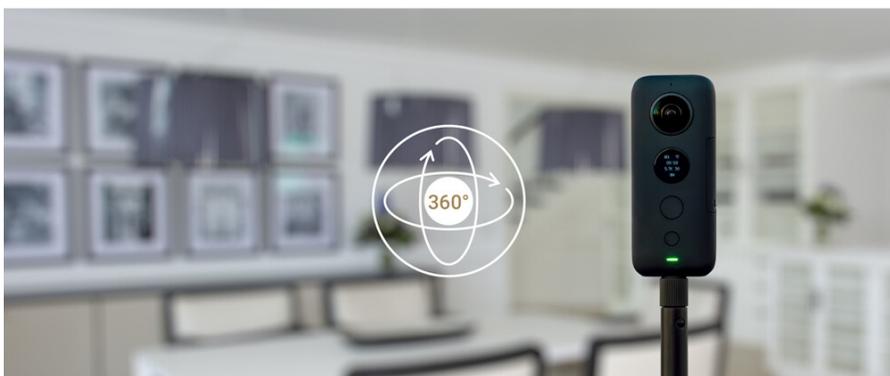
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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](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: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive Dachgeschosswohnung in einer imposanten, denkmalgeschützten Villa, die charmante Historie mit modernem Wohnkomfort vereint. Die Wohnung ist in einer äußerst gepflegten Wohngemeinschaft gelegen und bietet eine exzellente Aussicht, einen erstklassigen Grundriss sowie eine hervorragende Lage. Hier wohnen Sie angenehm ruhig und sind dennoch schnell in der Stadt und zugleich im Stadtwald – eine besondere Verbindung aus urbaner Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> und 3,5 Zimmern bietet die Wohnung viel Raum für individuelles Wohnen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und geht nahtlos in die Küche über. Viele Fensterflächen und Dachschrägen sorgen zu jeder Tageszeit für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Die zwei komfortablen Schlafzimmer runden das Raumangebot perfekt ab.

Der elegante Parkettboden wurde 2020 geschliffen und neu versiegelt und verleiht der gesamten Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre. Praktische Lösungen, wie zwei separate Abstellräume innerhalb der Wohnung, sorgen für zusätzliche Ordnung und Stauraum. Das ebenfalls im Jahr 2020 modernisierte Tageslichtbad begeistert mit einer Kombination aus Dusche und Badewanne sowie zeitlosen Armaturen. Ein separates, helles Gäste-WC ergänzt den durchdachten Grundriss.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die über ein Dachausstiegsfenster erreichbar ist. Der Panoramablick macht diesen Ort zu einem einzigartigen Platz für entspannte Stunden im Freien. Sie haben die exklusive Möglichkeit, diesen einzigartigen, faszinierenden Ausblick zu jeder Jahreszeit zu genießen!

Überzeugen Sie sich vor Ort selbst von den vielen Vorzügen und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses historischen Hauses begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25006068 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Ausstattung und Details

- Einzelkulturdenkmal
- Wohnfläche ca. 117 m<sup>2</sup> plus 50% anteilige Terrasse 16 m<sup>2</sup>= 133 m<sup>2</sup>
- 3,5 Zimmer
- großzügiger Wohn- Essbereich mit offener Küche
- zwei komfortable Schlafzimmer
- modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne (2020)
- helles Gäste- WC
- zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung
- grandiose Dachterrasse mit Rundumblick
- hochwertiger Holzboden Dachterrasse (2020)
- Zugang Dachterrasse mittels Dachausstiegsfenster
- Kellerraum
- neue Gaszentralheizung (2024)

Objektnummer: 25006068 - 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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