

Wiesbaden - Nordost

# Moderne Wohnung in Toplage über dem Neropark mit TG-Stellplatz und Terrasse !

Objektnummer: 26006019



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26006019 - 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: 26006019 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Auf einen Blick

Objektnummer	26006019	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1997	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26006019 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.07.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26006019 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006019 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006019 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006019 - 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com) | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

**Objektnummer: 26006019 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## **Ein erster Eindruck**

**Eine besondere Wohnung mit eigenem Garten zum Entspannen!**

**Diese helle Etagenwohnung mit bodentiefen Fenstern und frisch bearbeiteten Echtholz Parkettböden bietet eine besonders angenehme und einladende Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die anliegende Terrasse und der direkte Zugang zum eigenem Garten sind das Highlight der Wohnung. Die beiden Schlafzimmer dienen als ruhige Rückzugsorte und bieten viel Raum zum Entspannen.**

**Das helle Tageslichtbad ist zeitgemäß gestaltet und bietet Komfort für den Alltag. Durch die effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus Funktionalität und Wohnqualität.**

**Die Immobilie eignet sich für unterschiedliche Lebenssituationen und bietet sowohl Raum für gemeinsames Wohnen als auch für persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Dank der flexiblen Raumaufteilung lassen sich individuelle Wohnideen problemlos umsetzen.**

**Die Lage der Wohnung schafft die Grundlage für eine hohe Lebensqualität. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Möglichkeiten für den täglichen Bedarf, Freizeitaktivitäten und Erholung. Hervorzuheben ist die die Nähe zum Neropark und dem Neroberg, sowie die Nähe der Innenstadt.**

**Zuhause angekommen parken Sie Ihr Auto ganz bequem in der Tiefgarage.**

**Diese Wohnung vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Ob als Lebensmittelpunkt, Homeoffice oder für gemeinsame Aktivitäten – hier lassen sich individuelle Wohnwünsche realisieren.**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**Objektnummer: 26006019 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## **Ausstattung und Details**

- **Bodentiefe Fensterelemente**
- **Eigene Terrasse**
- **Eigener Garten**
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **Einbauküche**
- **Echtholzböden frisch geschliffen**
- **Tageslichtbad mit Wanne und Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Blick auf die russische Kirche**
- **Toplage nahe dem Neropark!**

**Objektnummer: 26006019 - 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 Appartementshäuser 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: 26006019 - 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: 26006019 - 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)**