

Wiesbaden - Nordost

# Hochwertige und charmante Dachgeschosswohnung mit grandioser Panoramaterrasse

Objektnummer: 26006042



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26006042 - 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: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Auf einen Blick

Objektnummer	26006042	Kaufpreis	649.000 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	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Baujahr	1887		

Objektnummer: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



**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: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

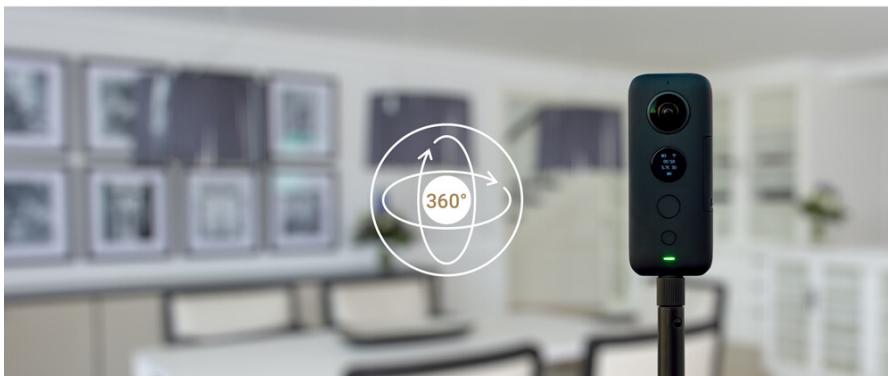
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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)

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: 26006042 - 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: 26006042 - 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: 26006042 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Nordost zählt zu den exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen Wiesbadens. Gelegen nördlich der Innenstadt, verbindet er repräsentatives Wohnen mit einer ruhigen, grünen Umgebung. Prachtige Villen, hochwertige Mehrfamilienhäuser und stilvolle Altbauten prägen das Stadtbild und verleihen dem Viertel ein gehobenes, nahezu parkähnliches Ambiente.

Die unmittelbare Nähe zum Kurpark, zum Nerotal sowie zu den Ausläufern des Taunus bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen. Gleichzeitig ist die Wiesbadener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und machen Nordost sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Stadtbewohner besonders attraktiv.

### **Verkehrsanbindung:**

Nordost verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets.

Für Autofahrer bestehen gute Verbindungen zu den Autobahnen A66, A643 und A671, wodurch Mainz, Frankfurt und der gesamte Rhein-Main-Raum schnell erreichbar sind. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 26006042 - 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: 26006042 - 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)**