

Wiesbaden - Nordost

# Neuwertige Wohnung auf zwei Etagen, mit Aufzug und Parkplatz in gefragter Lage von Wiesbaden!

Objektnummer: 26006011



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

**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Auf einen Blick

Objektnummer	26006011	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2017	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Pellet</b>	Endenergiebedarf	<b>74.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>17.11.2026</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Pelletheizung</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2017</b>

Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> bietet Platz, Komfort und moderne Ausstattungsdetails für anspruchsvolles Wohnen. Die unmittelbare Nähe zum Nerotal, Neroberg und der Stadtmitte lässt Sie bequem die Annehmlichkeiten der Stadt genießen. Die 2018 erbaute Wohnung, bietet einen barrierefreien Zugang über einen Aufzug und erstreckt sich auf zwei Etagen, welche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen und gleichzeitig Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten schaffen.

Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, ist dieses Objekt optimal für Familien geeignet. Zwei helle Tageslichtbäder bieten Flexibilität im täglichen Ablauf und sind besonders komfortabel für Familien oder Gäste. Die Ausstattung der Bäder sorgt mit hochwertigen Armaturen und zeitgemäßem Design für einen ansprechenden Eindruck.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offene, helle Wohnküche – ein idealer Treffpunkt für gemeinsames Kochen, Essen und Verweilen. Große bodentiefe Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit dem Außenbereich. Der Balkon erweitert den Lebensraum und lädt zu entspannten Momenten im Freien ein.

Beim Innenausbau wurde besonderer Wert auf Qualität und Wohnkomfort gelegt. Eichen-Echtholzparkett unterstreicht die hochwertige Ausstattungsqualität. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Pellet-Zentralheizung, die durch eine Fußbodenheizung in allen Räumen ergänzt wird. Dies sorgt nicht nur für behagliche Temperaturen, sondern entspricht auch zeitgemäßen energetischen Standards. Elektrische Rollläden an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort sowie einen flexiblen Sicht- und Sonnenschutz.

Der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz ist auch für SUV's geeignet und macht die Parkplatzsuche überflüssig. Darüber hinaus steht ein separater Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet und für eine aufgeräumte Wohnsituation sorgt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit offen gestaltetem, hellen Wohnbereich sowie mehreren privaten Rückzugsorten. Die zwei Tageslichtbäder, die hochwertige Ausstattung, der Balkon sowie der barrierefreie Zugang durch den Personenaufzug heben dieses Angebot hervor und bieten eine angenehme Wohnumgebung mit vielen Annehmlichkeiten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser neuwertigen Wohnung überzeugen. Einziehen und wohlfühlen – hier erwartet Sie modernes Wohnen mit echtem

**Mehrwert. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Objektnummer: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## **Ausstattung und Details**

- Pellet-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Personenaufzug mit barrierefreiem Zugang
- Echtholzparkett Eiche
- Offene helle Wohnküche
- Balkon
- Zwei Tageslichtbäder/ Wanne und Dusche vorhanden
- Elektrische Rollläden
- Bodentiefe Fenster
- Tiefgaragenstellplatz SUV geeignet
- Kellerraum

**Objektnummer: 26006011 - 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: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26006011 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak**

---

**Rheinstraße 33, 55116 Mainz**

**Tel.: +49 6131 - 97 204 0**

**E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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