

Wiesbaden - Nordost

Über den Dächern des Nerotals – Einzigartiges Penthouse mit ca.118 m² Dachterrasse und Panoramablick

Objektnummer: 26006057



KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26006057 - 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: 26006057 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006057
Wohnfläche	ca. 198 m ²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	845.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26006057 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	190.77 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.09.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26006057 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006057 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006057 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006057 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006057 - 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

Objektnummer: 26006057 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

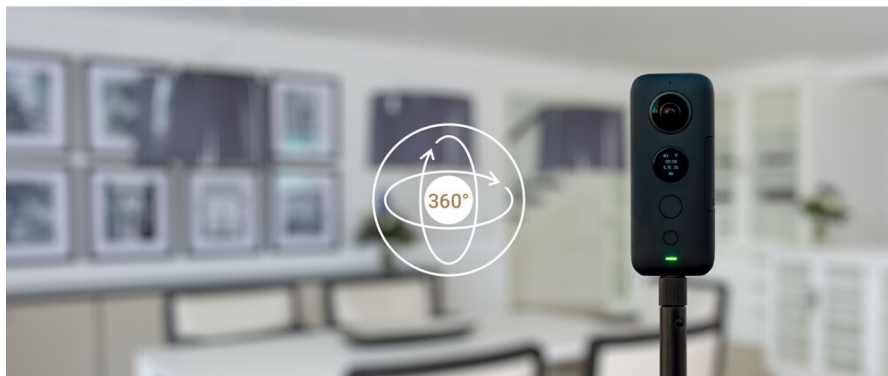
Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- 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

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

Objektnummer: 26006057 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiesbadens, im Nerotal, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Penthouse mit großzügigem Raumgefühl, weitläufigen Außenflächen und beeindruckendem Ausblick. Bereits die Ankunft unterstreicht den besonderen Charakter: Der Aufzug führt bis auf die eigene Etage und ermöglicht einen komfortablen und nahezu privaten Zugang.

Der Blick erstreckt sich über das Nerotal, die umliegenden Weinberge, die Russische Kapelle und das Château Nero. Absolutes Highlight ist die rund 118 m² große Dachterrasse, die außergewöhnlich viel Freiraum für großzügige Lounge-, Ess- und Aufenthaltsbereiche bietet.

Die Wohnung verfügt über eine reine Innenwohnfläche von knapp. 143 m². Unter anteiliger Berücksichtigung der Außenflächen beträgt die ausgewiesene Gesamtwohnfläche ca. 198 m².

Das Penthouse umfasst derzeit vier Zimmer. Mittelpunkt ist der großzügige Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Dachterrasse. Küche und Essbereich sind aktuell separat gestaltet und ebenfalls direkt mit der Terrasse verbunden. Das Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen Balkon und damit über einen weiteren geschützten Außenbereich.

Interessantes Potenzial bietet die zukünftige Grundrissgestaltung: Denkbar wäre beispielsweise die Öffnung der Küche zum Wohnbereich, wodurch ein großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich entstehen könnte. Darüber hinaus bietet die vorhandene Fläche Möglichkeiten zur Schaffung von ein bis zwei weiteren Schlafzimmern oder flexibel nutzbaren Räumen.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot und ergänzt den Wohnkomfort.

Die Kombination aus begehrter Lage, ca. 118 m² großer Dachterrasse, eindrucksvollen Ausblicken, großzügigem Wohnen und vielseitigem Gestaltungspotenzial macht dieses Penthouse zu einem besonderen Immobilienangebot im Wiesbadener Nerotal.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26006057 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Ausstattung und Details

Lage & Ausblick:

- Exklusive Penthouse-Lage im begehrten Wiesbadener Nerotal
- Panoramablick über Wiesbaden
- Blick auf die Russische Kapelle, das Château Nero und die Weinberge

Flächen & Aufteilung:

- Gesamtwohnfläche: ca. 198 m² inkl. anteiliger Anrechnung der Außenflächen
- Reine Innenwohnfläche: ca. 143 m² ohne Balkon- und Terrassenflächen
- 4 Zimmer
- Dachterrasse: ca. 118 m² tatsächliche Fläche
- Zusätzlicher separater Balkon am Schlafzimmer

Wohnen & Ausstattung:

- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- Direkter Zugang vom Wohnbereich zur Dachterrasse
- Separater Küchen- und Essbereich mit ebenfalls direktem Terrassenzugang
- Aufzug bis auf die eigene Etage
- Tiefgaragenstellplatz

Gebäude & Erneuerungen:

- Baujahr: 1975
- Gasheizung: erneuert 2012
- Dach: 2024 erneuert
- Im Zuge der Dacherneuerung 2024 erfolgte eine Dämmung des Daches
- Dachterrassenbelag: 2024 erneuert
- Hausgeld: 1.098 € / Monat (davon 379 € / Monat Zuführung zur Instandhaltungsrücklage)

Gestaltungspotenzial:

- Möglichkeit zur Öffnung der Küche zum Wohnbereich
- Potenzial für einen großzügigen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich
- Möglichkeit zur Schaffung von 1–2 zusätzlichen Schlafzimmern bzw. flexibel nutzbaren Räumen

Objektnummer: 26006057 - 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: 26006057 - 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: 26006057 - 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