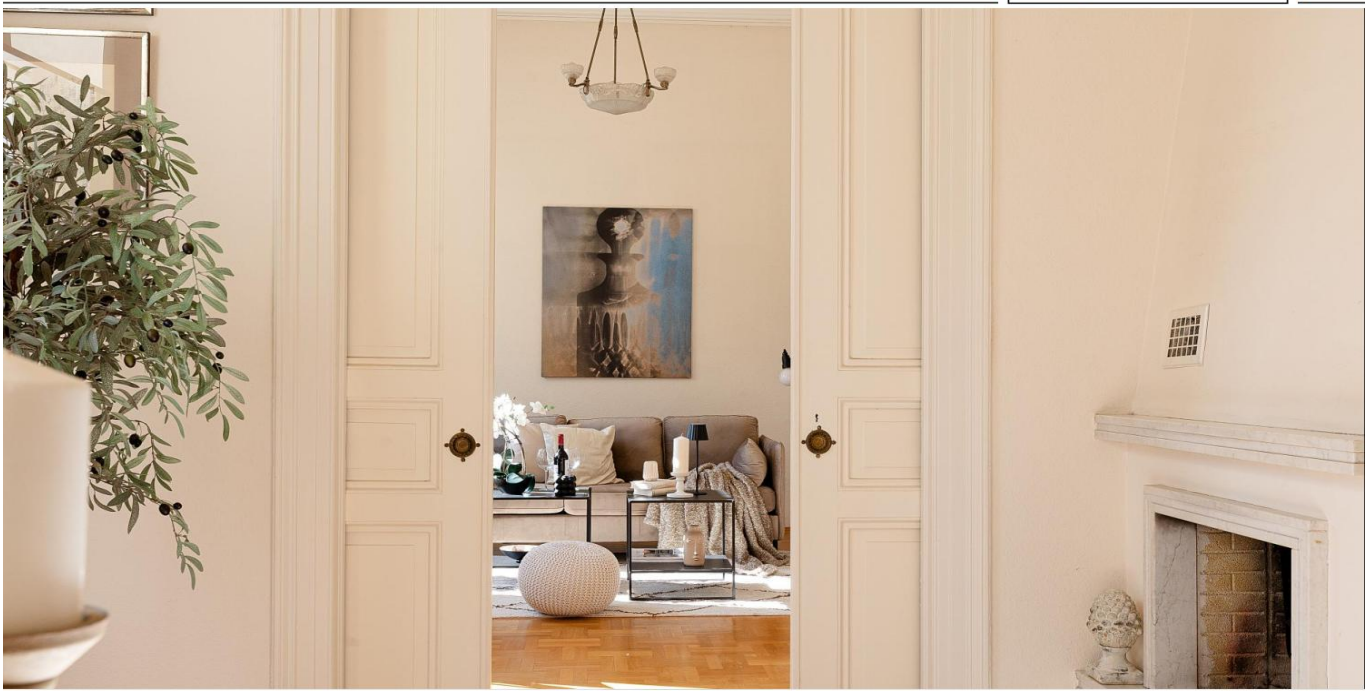


Wiesbaden - Nordost

Traumhafte Altbauetage mit historischem Flair und Entwicklungspotenzial in Bestlage

Objektnummer: 26006021



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26006021 - 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: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006021	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2003
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006021 - 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

Objektnummer: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

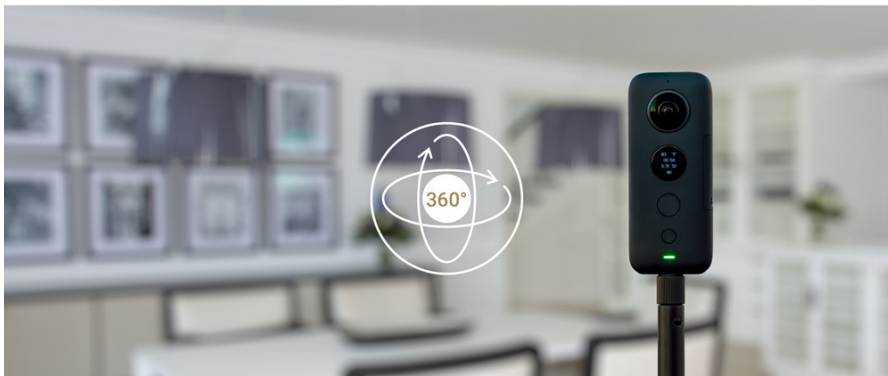
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

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: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Ein erster Eindruck

In einer stilvollen Villa aus der Zeit um 1900 bietet sich die seltene Gelegenheit, eine gesamte Wohneinheit mit rund 120 m² Wohnfläche zu erwerben. Die Wohnung verbindet den Charme klassischer Altbauarchitektur mit der Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und weiterzuentwickeln.

Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von repräsentativen Altbauten und Villen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Wiesbadener Innenstadt: Die Taunusstraße sowie die Wilhelmstraße mit ihren vielfältigen Geschäften und gastronomischen Angeboten sind ebenso fußläufig erreichbar wie das Nerotal mit seinen weitläufigen Grünanlagen und Spazierwegen.

Die Villa steht unter Ensembleschutz und bewahrt damit ihr charakteristisches Erscheinungsbild. Eine umfassende Modernisierung der Liegenschaft erfolgte Mitte der 1980er-Jahre, im Jahr 2003 wurde zusätzlich die Fassade unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten überarbeitet. Mit lediglich vier Wohneinheiten vermittelt das Haus eine angenehme Ruhe und Privatsphäre.

Die Hochparterre-Wohnung überzeugt durch großzügige Raumproportionen und viel Tageslicht. Klassische AltbauDetails wie Stuckelemente, Kassettentüren, Flügeltüren und hohe Decken unterstreichen den besonderen Charakter der Räume.

Der Grundriss umfasst eine separate Küche, einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein großzügiger Balkon sowie ein kleiner Frühstücksbalkon erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten einen schönen Blick auf das von Altbauvillen geprägte Umfeld.

Ein eigener PKW-Stellplatz sowie ein zusätzlicher Kellerbereich runden dieses Angebot ab.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Ausstattung und Details

Altbauetage in spätklassizistischer freistehender Villa

- Baujahr um 1900
- Im Gesamten vier Wohneinheiten, jeweils eine Etage
- Vier individuelle Zimmer
- Tageslichtbad
- Separate Küche
- Großer Balkon
- Kleiner Frühstücksbalkon
- Eigener PKW-Stellplatz
- Praktischer Kellerraum

Objektnummer: 26006021 - 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: 26006021 - 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 vorbehaltenlich 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: 26006021 - 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