

Wiesbaden – Nordost

Komponistenviertel: Hell & ruhige 3,5-Zimmer-Gartenwohnung

Objektnummer: 24006016



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Auf einen Blick

Objektnummer	24006016
Wohnfläche	ca. 128 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1964

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	140.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

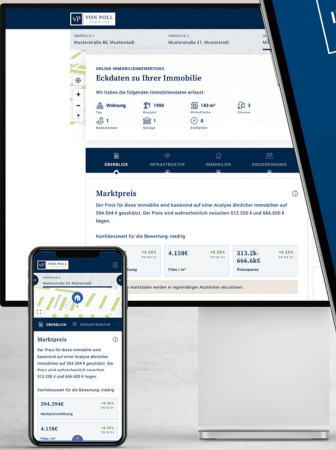
Die Immobilie



Objektnummer: 24006016 - 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

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

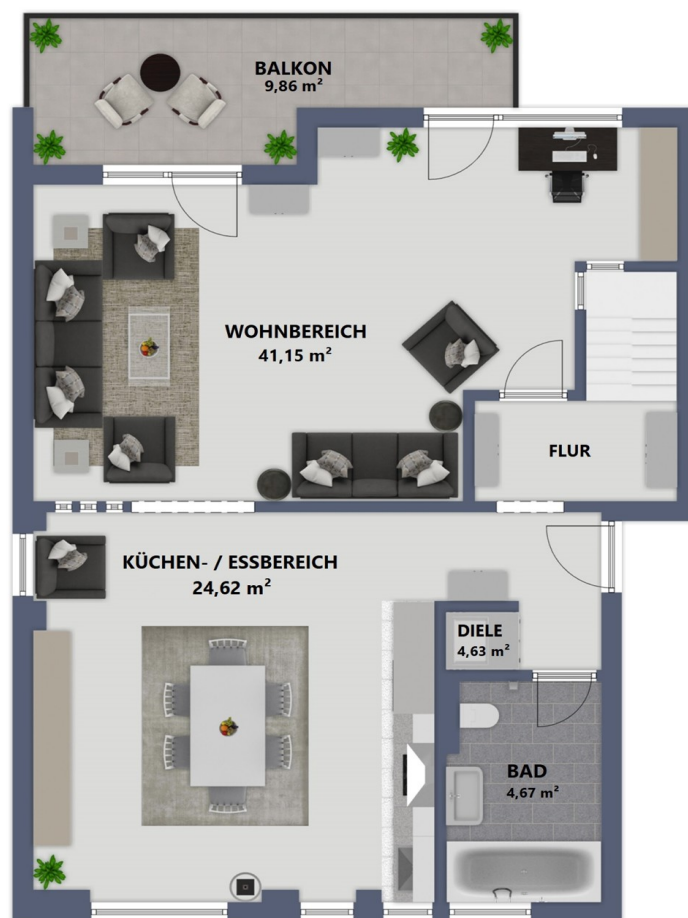
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Wiesbaden, mitten im Komponistenviertel gelegen, wurde 1964 ein solides Mehrfamilienhaus mit nur 4 Einheiten errichtet. Möchten Sie die Vorteile der Stadt nutzen und im Grünen wohnen, dann ist diese Immobilie mit ca. 128 m² sicherlich etwas zum Wohlfühlen und Abschalten – mit genügend Platz für Singles, oder Paare. Theater- und Konzertbesuche, Shopping oder Restaurantbesuche – alles können Sie in 15 Minuten zu Fuß erleben. Von dem Eingangsbereich kommen Sie unmittelbar in den offenen Wohn-/Essbereich, der durch seine Helligkeit besticht und durch die Holzböden ein äußerst behagliches Wohnklima ausstrahlt. Die praktische, offene Einbauküche integriert sich perfekt in den Raum. Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls ein modernes Tageslichtwannenbad und ein zum Grünen ausgerichteter Balkon. Über einen Flur und eine maßangefertigte Treppe gelangen Sie zur Gartenebene, wo sich ein Arbeitsbereich und ein großzügiges Schlafzimmer mit modernem Tageslichtbad en-Suite samt bodentiefer Dusche befindet. Ein besonderes Highlight stellt die grandiose Terrasse zum Garten und der Sonnenbalkon dar. Genießen Sie den Blick auf den wunderschönen Garten! 2006 wurde die Außenfläche erweitert, sodass Sie nun auf der Terrasse die Sonne von vormittags bis zum Abend genießen können und einem gemütlichen Ausklang des Tages bei Abendsonne nichts im Wege steht. Als weitere Annehmlichkeiten stehen Ihnen zum Verstauen von Utensilien ein großzügiger Keller zur Verfügung. Die fußläufige Nähe zur Innenstadt sowie die gepflegte Ausstattung machen dieses Angebot zur absoluten Rarität.

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ausstattung und Details

- Parkettboden
- zwei moderne Tageslichtbäder
- topgepflegte Einbauküche
- wunderschöner Gartenbereich
- Sonnenbalkon und Terrasse zum Garten in Süd- West Ausrichtung
- Einbauschränke und Bett
- Kellerraum

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Alles zum Standort

Das in wunderschöner Höhenlage von Wiesbaden liegende Komponistenviertel gehört zu den begehrtesten Bezirken der Landeshauptstadt. Hier wohnt man traditionsbewusst: stilvolle Gründerzeitvillen und Einfamilienhäuser prägen das Bild dieser Topadresse. Eine hervorragende Anbindung zur Innenstadt ohne Durchgangsverkehr, die Schumann-Schule sowie gepflegte Grünflächen machen das Gebiet auch für Familien interessant. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß das Kurhaus und das Theater oder die vielen Grünanlagen wie den Prinzessin-Elisabeth-Park, das Tengelbachtal, die Nerotal Anlagen und den angrenzenden Kurpark. Verkehrsanbindungen: Die Anschlüsse der deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss zur Autobahn A66. Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angebunden ist und über gute S-Bahn-Anschlüsse verfügt, sowohl vom Hauptbahnhof aus als auch von der Station Wiesbaden Ost. Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Auto- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

Objektnummer: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 140.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24006016 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43 Wiesbaden
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com