

Wiesbaden - Nordost

Modernisiertes Juwel mit Blick ins Grüne im Komponistenviertel!

Objektnummer: 26006052



KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26006052 - 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: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006052
Wohnfläche	ca. 132 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1897
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	998.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten KaufpreisesKäuferprovision
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

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: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Ein erster Eindruck

Diese großzügige und modernisierte Altbauwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² und insgesamt 4 Zimmern eine hochwertige Wohnatmosphäre, ideal geeignet für anspruchsvolle Paare oder eine Familie. Das Objekt besticht durch seine besondere, zurückversetzte und ruhige Lage nahe dem Kurpark und sorgt mit zwei Balkonen mit Blick ins Grüne für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus ca. 1897 und wurde 2021 modernisiert, wodurch sich historischer Charme und zeitgemäßer Wohnkomfort vereint. Die gehobene Ausstattungsqualität ist in allen Bereichen erlebbar.

Ein zentrales Highlight ist die neue offene Küche, die mit hochwertigen Miele - Elektrogeräten und großzügigen Arbeitsflächen ausgestattet ist. Hier lassen sich kulinarische Ideen bestens umsetzen. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ist durch zahlreiche Fenster sehr hell und offen gestaltet, wodurch ein weitläufiges Raumgefühl entsteht. Ein moderner Essplatz bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon, der genügend Platz für gesellige Stunden im Freien bietet. Auch einen Gemeinschaftsgarten finden Sie vorm Gebäude mit Grillplatz und ausreichend Fläche.

Die zwei Schlafzimmer sind optimal geschnitten und überzeugen durch ihre angenehme Größe und das lichte Raumgefühl. Besonders praktisch ist ein begehbare Kleiderbereich mit Einbauschränken und Schiebetüren, der viel Stauraum und Ordnung verspricht. Die beiden modernisierten Badezimmer sorgen für höchsten Komfort: Ein Badezimmer ist mit einer hochwertigen Wanne sowie exklusiven Granit-Elementen ausgestattet, das zweite als Gäste-WC ausgeführt. Die elegante Gestaltung mit großen Wand- und Bodenfliesen sowie modernen Armaturen schafft ein ansprechendes Ambiente.

Die Wohnung verfügt über zwei Balkone mit Blick ins Grüne, die einen erholsamen Rückzugsort im Außenbereich bieten und mit üppigen Pflanzen sowie Sitzgelegenheiten ausgestattet sind. Ihre Autos parken Sie bequem auf dem dazugehörigen Parkplätzen optional mit E-Ladestation.

Die Verbindung von Geschichte und Moderne, sowie großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen, macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Dank der umfassenden Modernisierung in 2021 profitieren Sie von zeitgemäßer Technik und hochwertiger Innenausstattung.

Die schöne Lage nahe Kurpark und Innenstadt machen diese Immobilie zu einem besonderen Highlight.

Objektnummer: 26006052 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Ausstattung und Details

- Besonders ruhige und grüne Lage
- Modernisiert in 2021
- Zwei Balkone
- Badezimmer mit Wanne
- Gäste-WC optional mit Dusche
- Zwei Parkplätze optional mit E-Ladestation möglich
- Neue offene hochwertige Küche
- Echtholzparkett
- Gemeinschaftsgarten mit Grillecke
- Keller
- Zentralheizung aus 2018
- Optionaler Paketverkauf einer weiteren Wohnung mit ca. 43 m²

Objektnummer: 26006052 - 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: 26006052 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26006052 - 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