

Wiesbaden

Traumhaft schönes Haus mit mediterranem Flair in Bestlage von Wiesbaden

Objektnummer: 22006026



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 2.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: - 22006026 - 65183 Wiesbaden

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

Objektnummer : 22006026 - 65183 Wiesbaden

Auf einen Blick

Objektnummer	22006026	Kaufpreis	2.050.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inklusive MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1991	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 112 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	147.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.07.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

Die Immobilie



Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

Die Immobilie



Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

Die Immobilie



Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

Die Immobilie



Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

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

Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

Die Immobilie



Durchführungen virtueller
Besichtigungen – dank neuester

Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne, sehr gepflegte Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Toplagen von Wiesbaden. Gelegen am Ende einer Sackgasse und verborgen in einem liebevoll angelegten, komplett uneinsehbaren Garten. Das Haus, gestaltet im mediterranen Stil, hat die perfekte Südausrichtung. Eine Oase der Ruhe und Besinnung. Ein Ort zum Wohlfühlen, entspannen und genießen. Das 1991 gebaute Haus mit seinen ca. 220 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf aktuell fünf Zimmer, ist sehr großzügig angelegt. Das große Wohnzimmer mit dem traumhaften Wintergarten erstreckt sich fast über die gesamte Fläche des Erdgeschosses. Hier finden Sie zudem eine Küche und ein Gäste WC. Der offene Kamin lädt zu lauschigen Abenden ein. Im ersten Obergeschoss befinden sich zur Zeit drei Zimmer und das großzügig angelegte Bad sowie ein Gästebad. Der Grundriss lässt sich jedoch leicht ändern. Das Dachgeschoss, mit seinem atemberaubenden Ausblick über Wiesbaden, ist ausgebaut und wird zur Zeit genutzt als Arbeits- und Gästebereich. Auch hier sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. Gauben und ein weiteres Badezimmer) denkbar. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über vielfältig nutzbare Fläche. Hier bestehen zwei Zugänge zum Garten. Das gesamte Anwesen strahlt, sofort beim Betreten, eine unglaubliche Ruhe aus und vermittelt ein Gefühl der Geborgenheit. So etwas ist schwer zu beschreiben, man muss es erleben. Lassen Sie sich diesen Immobilien Diamanten nicht entgehen!

Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

Ausstattung und Details

- sehr gepflegtes Anwesen
- **Komplett eingewachsenes Grundstück**
 - sehr gepflegter Garten
 - TOP Lage von Wiesbaden
- sehr ruhig gelegen (Sackgasse)
 - Grundriss veränderbar
- **Ausbaupotential in Dachgeschoss**
 - Einzelgarage + Stellplatz davor
- **Voll unterkellert (viel Nutzfläche)**
 - Neue Heizung (2021)
- **Zwei Zugänge direkt vom Garten in den Keller**
 - Pool kann revitalisiert werden

Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

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 Tannelbachtal und den angrenzenden Kurpark.

Verkehrsanbindung: Das deutsche Verkehrsnetz ist für die Stadt Wiesbaden gut zu erreichen. Für die Autofahrer ist die Bundesautobahn A 66 der ideale Anschluss in Richtung Frankfurt am Main. Der nahliegende Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen, wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Stadtmitte mit der A66. Die Infrastruktur von Wiesbaden ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Zu das öffentliche ESWE- Verkehrsnetz gehören 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Wiesbaden ist innerhalb des S-Bahnnetzes im Rhein-Main-Verkehrsbund gut an seine Nachbarschaften Mainz und Frankfurt angeschlossen. Der Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 22006026 - 65183 Wiesbaden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 147.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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: 22006026 - 65183 Wiesbaden

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