

Wiesbaden – Komponistenviertel

# Komponistenviertel - 3,5-Zimmer-Wohnung mit Mansarde in ruhiger Privatstraße

Property ID: 24006006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 367.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 24006006                     |
| Living Space         | ca. 102,37 m²                |
| Roof Type            | Half-hipped roof             |
| Available from       | According to the arrangement |
| Floor                | 1                            |
| Rooms                | 3.5                          |
| Bedrooms             | 2                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1960                         |
| Type of parking      | 1 x Garage, 25000 EUR (Sale) |

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 367.000 EUR                                        |
| Commission            | Buyers Commission<br>3,57 % (incl. VAT)            |
| Condition of property | Well-maintained                                    |
| Construction method   | Solid                                              |
| Usable Space          | ca. 0 m²                                           |
| Equipment             | Terrace, Guest WC,<br>Built-in kitchen,<br>Balcony |

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Energy Data

|                                |                 |                          |                                |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | GAS             | Final energy consumption | 145.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 12.03.2029      | Energy efficiency class  | E                              |
| Power Source                   | Gas             |                          |                                |

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## The property



Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## The property



Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## The property



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**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](http://www.von-poll.com)



Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## The property

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](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## A first impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiesbadens, dem Komponistenviertel, liegt diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre, inmitten einer schönen und gepflegten Grünanlage. Nur wenige Gehminuten vom Kurpark und der Innenstadt entfernt und dennoch in einer ruhigen Privatstraße gelegen, wurde das Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise 1960 errichtet. Eine helle Diele mit Essbereich empfängt Sie beim Betreten der ca. 102 m<sup>2</sup> großen Wohnung. Die Diele bildet den Mittelpunkt der Wohnung, von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich welcher Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten Terrasse mit Gartenflair bietet. Zwei weitere Zimmer, eines davon mit kleinem Balkon, ein Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche sowie die Küche und ein Gäste-WC komplettieren die Wohnung. Darüber hinaus erwartet Sie im Dachgeschoss ein praktisches Mansardenzimmer, das optional als Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Auf der gleichen Etage finden Sie ein modernisiertes Bad und ein separates WC, welches sich im Gemeinschaftseigentum befindet und bei Bedarf genutzt werden kann. Ein hochwertiger Parkettboden sorgt für eine angenehme Atmosphäre in den Wohnräumen. Einige Räume sind zudem mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Einbauküche der Marke Siematic ist solide und komplett mit Elektrogeräten ausgestattet. Einen absoluten Mehrwert der Immobilie stellt die Garage (zzgl. 25.000 €) dar, die sich in unmittelbarer Nähe des Objektes befindet. Ein Hausmeisterdienst kümmert sich um die Pflege und Instandhaltung der sehr gepflegten Wohnanlage. Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Kellerraum, einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Abstellraum im Dachgeschoss. Insgesamt bietet diese Wohnung eine sehr attraktive Wohnlage, eine gute Raumaufteilung und eine solide Ausstattung. Die umliegende Natur und die Nähe zur Innenstadt bieten ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen des Objekts.

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Details of amenities

- Heizungsanlage 2009
- Strangsanierung Steigleitungen 2010
- Rohrrinnensanierung 2014
- Dachbodendämmung 2016
- Steigleitungen erneuert 2022 damit verbunden Duschbadsanierung
- 2023 Renovierung Wände, Decken, Türen und Modernisierung Gäste-WC
- Mansardenzimmer mit gemeinschaftlich genutztem, separatem WC und modernisiertem Bad
- Parkettboden
- teilweise elektrische Rollläden
- solide Siematic-Einbauküche mit Elektrogeräten
- Hausmeisterservice
- Garage zzgl. 25.000 €

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## All about the location

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. 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. Von hier aus erreicht man zu Fuß in ca. 4 Minuten die Kuranlagen und in ca. 15 Minuten das Bowling Green. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, das ebenfalls von herrschaftlichen Villen geprägt ist. 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. 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.

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

Property ID: 24006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)