

Wiesbaden - Igstadt

# Ambiente puro y encanto idílico: casa histórica con entramado de madera con un apartamento independiente en el ático y un jardín de fácil mantenimiento.

Número de propiedad: 25006071



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

PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 245 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25006071
Superficie habitable	ca. 225 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7.5
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1779
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	685.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Estado de la propiedad	Estructura
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## Datos energéticos

<u>Fuente de energía</u>	<u>Gas</u>	<u>Certificado energético</u>	<u>Legally not required</u>
--------------------------	------------	-------------------------------	-----------------------------

Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La propiedad



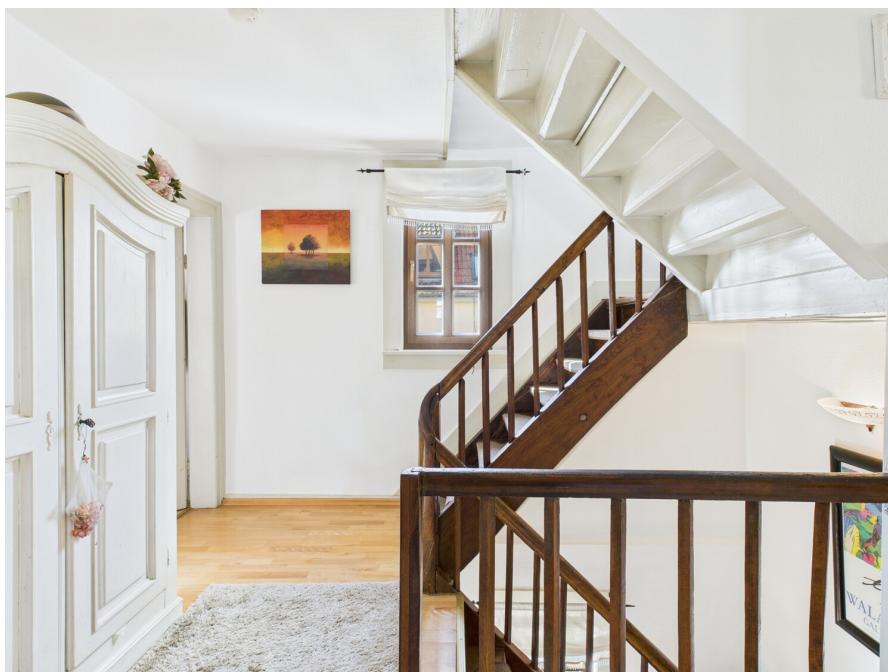
Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La propiedad



### Ihre Immobilienspezialisten

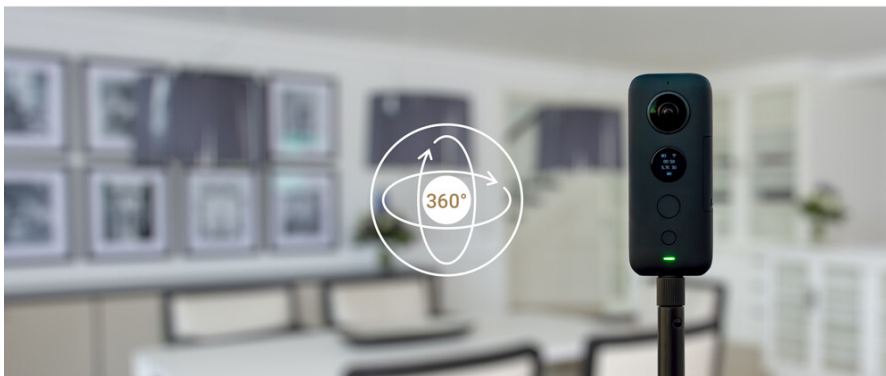
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

**Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Una primera impresión

¡Esta casa de ensueño impresiona tanto por dentro como por fuera! La casa, con estructura de madera y catalogada como monumento histórico, fue construida alrededor de 1779 y meticulosamente renovada en 1995, conservando su carácter original con gran atención al detalle. Esto incluyó la sustitución de las ventanas de madera por unidades de doble acristalamiento, la instalación de un nuevo tejado y la renovación de las tuberías de gas y agua. El cableado eléctrico y la fontanería también se modernizaron. Recientemente, este año se sustituyó el sistema de calefacción de gas. En el interior, encontrará amplitud y sorprendentes alternativas a lo habitual. Al entrar en la casa, percibirá inmediatamente el encanto histórico que emana de los elementos cuidadosamente conservados, como la escalera original y algunas de las puertas originales. Las excepcionales alturas de los techos y los acogedores rincones contribuyen al carácter único de la propiedad. Las vigas de madera parcialmente vistas crean un ambiente confortable e idílico. En definitiva, esta encantadora propiedad está lista para entrar a vivir. Los suelos de parqué y baldosas de alta calidad realzan aún más el ambiente impecable. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 225 m<sup>2</sup> y 7,5 habitaciones, esta propiedad ofrece opciones versátiles para familias, parejas o personas que necesiten una oficina en casa. El ático también cuenta con un apartamento independiente de dos habitaciones con cocina y baño, con luz natural. Otra característica especial es la zona exterior, con un hermoso jardín paisajístico y una orientación perfecta. Cree un amplio oasis de tranquilidad para usted y su familia, con excelentes conexiones de transporte. Atraviese la práctica puerta eléctrica de madera y aparque su coche en el patio. ¡Concierte una visita y déjese cautivar por todos los detalles!

**Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## **Detalles de los servicios**

- Einzelkulturdenkmal
- umfassende Sanierung 1995
- neue Gasheizung 2025
- Einfamilienhaus ca. 157 m<sup>2</sup>
- 2-Zimmer- Einliegerwohnung im Dachgeschoss ca. 68 m<sup>2</sup>
- elektrisches Hoftor
- Stellplatz auf dem Hof
- Gewölbekeller
- pflegeleichtes Grundstück mit Lounge-Bereich und Holzterrasse

**Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## **Todo sobre la ubicación**

Mit rund 2.224 Einwohnern zählt Igstadt zu den kleineren Vororten Wiesbadens. Er wird oft als „Tor zum Ländchen“ der hessischen Landeshauptstadt bezeichnet. Wahrzeichen ist sicherlich der 27 m hohe Wasserturm, der 1910 erbaut wurde. Zwischen Igstadt und Kloppenheim erstreckt sich ein Naturschutzgebiet mit hohem Naherholungswert. Weitere Nachbarorte sind Bierstadt, Nordenstadt und Erbenheim. Igstadt verfügt mit der Peter-Rosegger-Schule über eine Grundschule. Sie wird von etwa 100 Schülern besucht und wurde zwischen 2017 und 2018 um einen modernen Anbau erweitert

Auch verkehrstechnisch ist Igstadt mit dem Bahnhof „Wiesbaden-Igstadt“ bestens ausgestattet und sowohl mit der „Ländchesbahn“ als auch mit den Bussen der ESWE gut zu erreichen. Autobahnanschlüsse in Nordenstadt und Erbenheim sowie die direkte Verbindung nach Bierstadt machen auch die Anreise mit dem Auto äußerst komfortabel.

**Número de propiedad: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak**

---

**Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden**

**Tel.: +49 611 - 16 02 72 0**

**E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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