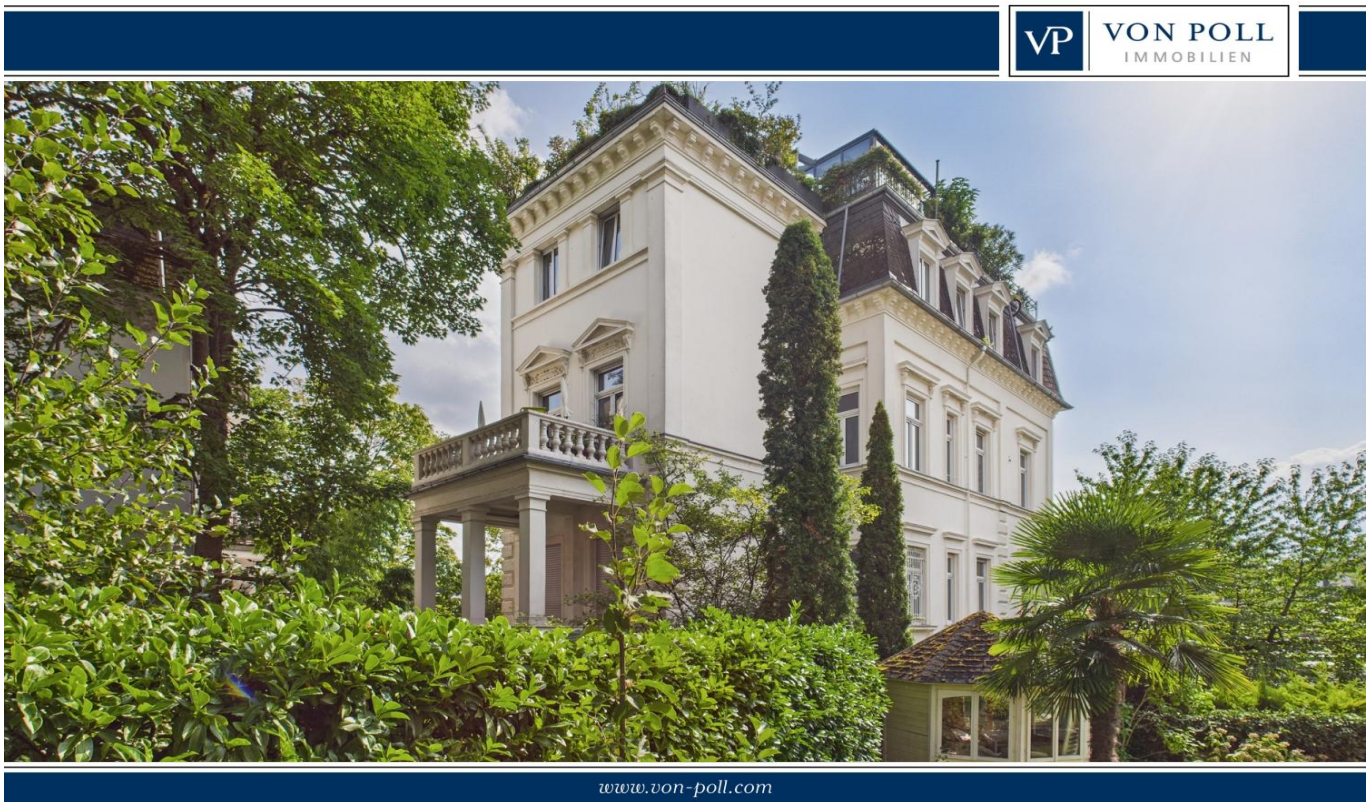
Wiesbaden – Nordost

El encanto histórico se une a la libertad de diseño: piso de un edificio antiguo en una villa de estilo clasicista tardío

Número de propiedad: 25006050



PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 120 m^2 • **HABITACIONES:** 4

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

De un vistazo

Número de propiedad	25006050
Superficie habitable	ca. 120 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	795.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Legally not required

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad

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*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Una primera impresión

Para los amantes de los elegantes apartamentos de época, esta es una oportunidad única: una planta completa de una villa de estilo clásico tardío que data de alrededor de 1900, que combina arquitectura histórica con potencial para una remodelación personalizada. Ubicada en una ubicación privilegiada en Kapellenstraße, esta propiedad combina una vida céntrica con privacidad y tranquilidad. Los alrededores se caracterizan por majestuosos edificios y villas de época, así como por un entorno residencial bien cuidado. El centro de la ciudad, con la Taunusstraße y la elegante Wilhelmstraße, está a poca distancia a pie. Igualmente cerca se encuentra el valle Nerotal, cuyos espacios verdes y parques adyacentes, como el Nerotalanlage y el Kurpark, invitan a paseos tranquilos y actividades deportivas. La villa es un edificio protegido, lo que garantiza la conservación de su carácter distintivo. En 1985 se llevó a cabo una amplia modernización de la propiedad, y en 2003 se restauró meticulosamente la fachada de acuerdo con las directrices de conservación histórica. El número razonable de tan solo cuatro unidades residenciales subraya el carácter privado y tranquilo de la casa. Con aproximadamente 120 m² de superficie habitable, este apartamento en planta baja elevada cuenta con estancias amplias y luminosas. Detalles clásicos de época, como un atractivo estuco, puertas paneladas, elegantes puertas francesas y techos altos, definen el ambiente. El apartamento incluye una cocina independiente, un amplio salón-comedor de planta abierta y dos habitaciones adicionales que pueden utilizarse como dormitorios, despachos o habitaciones de invitados. Un amplio balcón y un pequeño balcón para desayunar añaden un toque especial, ofreciendo vistas al atractivo entorno, con otras villas de época independientes y una cuidada vegetación, realzando así el ambiente exclusivo. Las futuras reformas permiten personalizar la vivienda y adaptarla a sus preferencias. Aquí podrá conservar el encanto del edificio histórico a la vez que crea un ambiente contemporáneo. Esta propiedad también incluye una plaza de aparcamiento privado y un trastero adicional en el sótano. Esperamos su contacto y estaremos encantados de responder a cualquier pregunta que pueda tener.

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Detalles de los servicios

Altbauetage in spätklassizistischer freistehender Villa
- Baujahr um 1900
- Im Gesamten vier Wohneinheiten, jeweils eine Etage
- Vier individuelle Zimmer
- Tageslichtbad
- Separate Küche
- Großer Balkon
- Kleiner Frühstücksbalkon
- Eigener PKW-Stellplatz
- Praktischer Kellerraum

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Todo sobre la ubicación

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.
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.
Hier befindet sich auch die Talstation der Nerobergbahn, die auf den Neroberg führt, von wo aus man einen herrlichen Blick über die Stadt hat. Auch vom Opelbad und von der Russisch-Orthodoxen Kapelle kann man diesen Blick genießen.
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 Appartementhäuser prägen auch dieses Viertel. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, das ebenfalls von herrschaftlichen Villen geprägt ist.
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.

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com