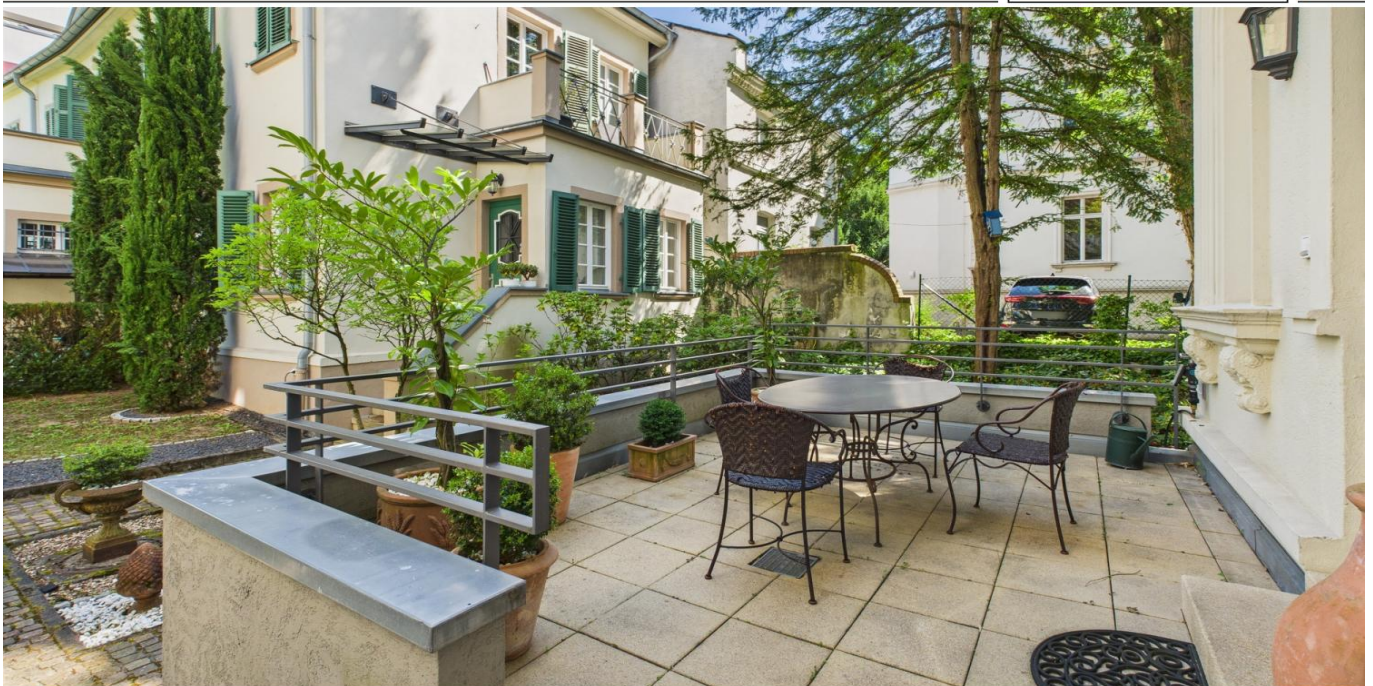


Wiesbaden – Nordost

Wohnen am Park in seiner schönsten Art - Edle Altbau-Maisonette mit moderner Ausstattung

Número de propiedad: 25006046



www.von-poll.com

PRECIO DEL ALQUILER: 2.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161 m² • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

De un vistazo

Número de propiedad	25006046
Superficie habitable	ca. 161 m²
Habitaciones	4.5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1860
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 100 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	2.500 EUR
Costes adicionales	500 EUR
Piso	Planta baja
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 21 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad



Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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



Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad



Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad



Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad



Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

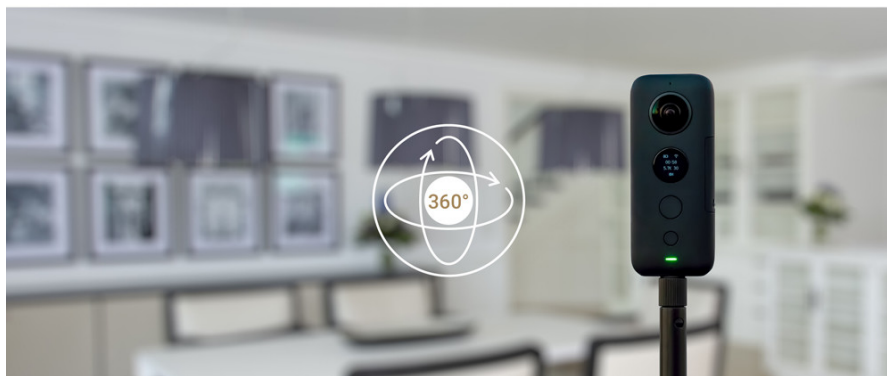
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com



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

Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Una primera impresión

Diese Traumimmobilie besticht schon beim Betreten des Eingangsbereichs des parkähnlichen Grundstücks einer imposanten, denkmalgeschützten Villa von 1860.

Der separate Zugang des Anbaus aus dem Jahre 1920 befindet sich in einem acht Parteien umfassenden, sanierten Villenanwesen in absoluter Traumlage fußläufig zum Kurhaus. Vom Garten und der großzügigen, schönen Terrasse zum Entree mit repräsentativer Küche und geschmackvollem Esszimmer, haben Sie Zugang zum Herzstück der Wohnresidenz – dem herrlichen Wohn-/ Kaminbereich mit lichtdurchflutetem Wintergarten, traumhaften Stuckdecken und bildschönem, zeitlosen Intarsien-Parkett.

Über eine neu gestaltete Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss/den Schlafbereich mit drei weiteren Räumen, zwei tollen Bädern und dem Gäste-WC. Im Jahre 2015 wurden diese Räumlichkeiten saniert und erfüllen höchste Ansprüche.

Lage, Schnitt und Ausstattung auf ca. 161 m² Wohnfläche über zwei Etagen sind geprägt von geschmackvollen, feinsten Bodenbelägen, eleganten Bädern (eins davon mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss), einer raffinierten Einbauküche, Lichtkonzept, zeitgemäßem Innenkamin und separat angelegter Gartenanlage mit Sondernutzungsrecht und bezaubernder Terrasse.

Zu diesem Schmuckstück gehören ein separat zugänglicher Keller für Ihre Gartenmöbel, der Stauraum und ein Tiefgaragenplatz. Der Charme dieser Ausnahmeimmobilie wird Sie begeistern!

Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Detalles de los servicios

- toll sanierter Altbau
- großzügige Terrasse
- moderne Designerküche
- Kaminartdeko (Original)
- Alarmanlage
- aufwendige Stuckarbeiten
- neue Fenster
- Intarsien-Parkett (1920er Jahre)
- modernes Duschbad mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss
- elegantes Tageslichtbad mit Wanne
- teilweise Klappläden und elektrische Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz

Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Todo sobre la ubicación

Wiesbaden-Nordost, mit seinen 22.000 Einwohnern, gehört zu den begehrtesten Wohnvierteln der Stadt. Zu Nordost zählen das Walkmühltal, das Nerotal, das Dambachtal, das Eigenheim und das Komponistenviertel.

Das Walkmühltal, welches durch seine Anlage und die Nähe zum Wald ein beliebter Erholungsort ist, wird von schönen großzügigen 1-3 Familienhäusern geprägt.

Das Nerotal mit dem Neroberg, dem Hausberg der Stadt, zählt zu den gehobenen Wohngebieten der Stadt. Das Gebiet ist vornehmlich von gründerzeitlichen Villen geprägt und gibt dementsprechend ein herrschaftliches Bild ab.

Dort befindet sich auch die Talstation der Nerobergbahn, die auf den Neroberg führt, von wo man einen herrlichen Blick über die Stadt geboten bekommt. Diesen Ausblick kann man ebenfalls vom Opelbad als auch von der russisch-orthodoxen Kapelle aus genießen. Nördlich des Kurparks gelegen befindet sich das begehrte Komponistenviertel, welches sich über die Sonnenberger Straße bis zur Abeggstraße hin erstreckt. Dieses Gebiet ist ebenso von Villen aus der Jahrhundertwende sowie von Einfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit und von luxuriösen Apartmenthäusern geprägt. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, welches ebenfalls mit herrschaftlichen Villen bestückt ist. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gegeben.

Verkehrsanbindung:

Die Anschlüsse der deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss zur Autobahn A66. Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angebunden ist und über gute S-Bahn-Anschlüsse verfügt, sowohl vom Hauptbahnhof aus als auch von der Station Wiesbaden Ost. Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Auto- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

Número de propiedad: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25006046 - 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