

Wiesbaden - Igstadt

**Ambiance pure et charme idyllique : maison
historique à colombages avec un appartement
indépendant dans les combles et un jardin facile
d'entretien.**

CODE DU BIEN: 25006071



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m² • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 245 m²

CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006071
Surface habitable	ca. 225 m²
Pièces	7.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1779
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	685.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
État de la propriété	Refait à neuf
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

Informations énergétiques

Source
d'alimentation

Gaz

Certification
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

La propriété



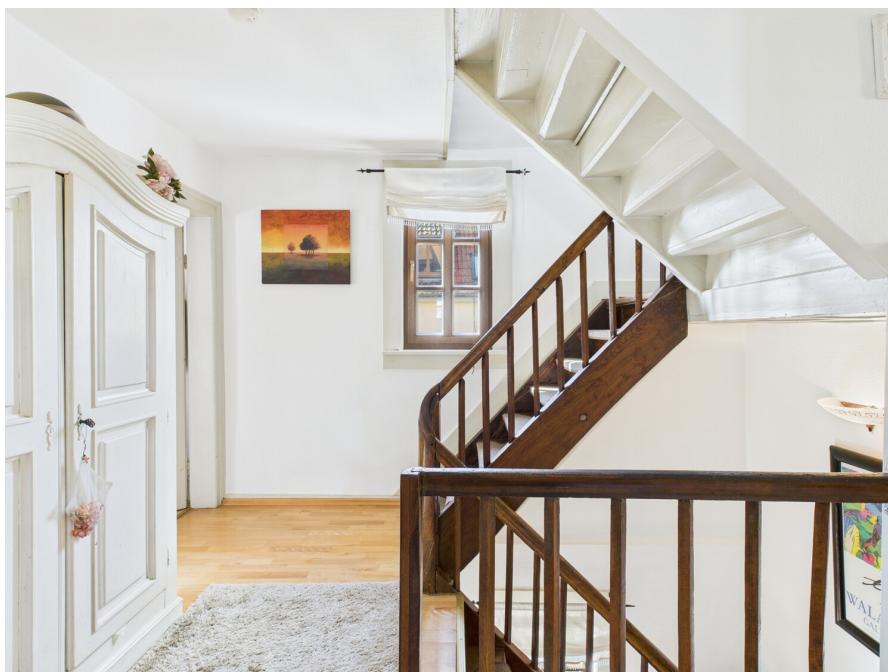
CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

La propriété



Ihre Immobilienspezialisten

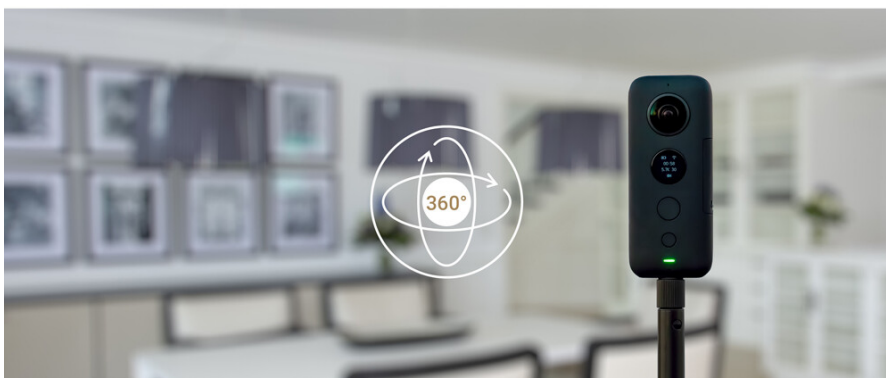
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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



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

CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

Une première impression

Cette maison de rêve impressionne autant à l'intérieur qu'à l'extérieur ! Classée monument historique, cette maison à colombages a été construite vers 1779 et rénovée avec soin en 1995, préservant son caractère d'origine grâce à une grande attention portée aux détails. Les travaux ont notamment inclus le remplacement des fenêtres en bois par des modèles à double vitrage, la réfection de la toiture et la modernisation des canalisations de gaz et d'eau. L'électricité et la plomberie ont également été mises aux normes. Plus récemment, le système de chauffage au gaz a été remplacé cette année. À l'intérieur, vous découvrirez de beaux volumes et des aménagements originaux. Dès l'entrée, vous serez conquis par le charme historique qui se dégage des éléments soigneusement préservés, tels que l'escalier d'origine et certaines portes anciennes. La hauteur sous plafond exceptionnelle et les recoins intimes contribuent au caractère unique de la propriété. Les poutres apparentes créent une atmosphère chaleureuse et paisible. En résumé, cette charmante maison est prête à vous accueillir. Un parquet et un carrelage de qualité supérieure rehaussent encore son ambiance soignée. Avec une surface habitable généreuse d'environ 225 m² et 7,5 pièces, cette propriété offre de multiples possibilités d'aménagement pour les familles, les couples ou les personnes seules ayant besoin d'un bureau à domicile. Les combles aménagés comprennent un appartement indépendant de deux pièces avec cuisine et salle de bains baignée de lumière naturelle. Autre atout majeur : son jardin paysager parfaitement orienté. Créez un havre de paix spacieux pour vous et votre famille, tout en bénéficiant d'une excellente desserte. Franchissez le portail électrique en bois et gardez votre voiture dans la cour. Prenez rendez-vous pour une visite et laissez-vous séduire par tous les détails !

CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

Détails des commodités

- Einzelkulturdenkmal
- umfassende Sanierung 1995
- neue Gasheizung 2025
- Einfamilienhaus ca. 157 m²
- 2-Zimmer- Einliegerwohnung im Dachgeschoss ca. 68 m²
- elektrisches Hoftor
- Stellplatz auf dem Hof
- Gewölbekeller
- pflegeleichtes Grundstück mit Lounge-Bereich und Holzterrasse

CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com