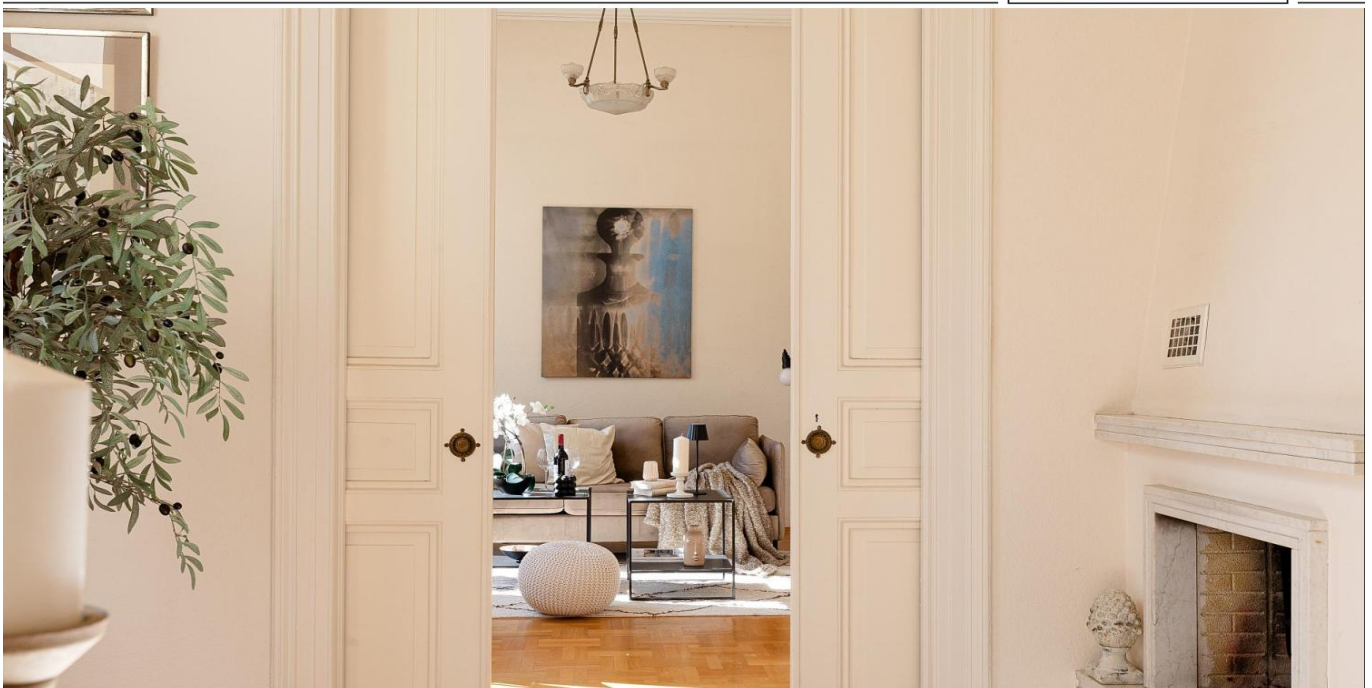


Wiesbaden - Nordost

# Traumhafte Altbauetage mit historischem Flair und Entwicklungspotenzial in Bestlage

CODE DU BIEN: 26006021



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

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

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

**CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26006021	Prix d'achat	749.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2003
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1900	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

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

CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

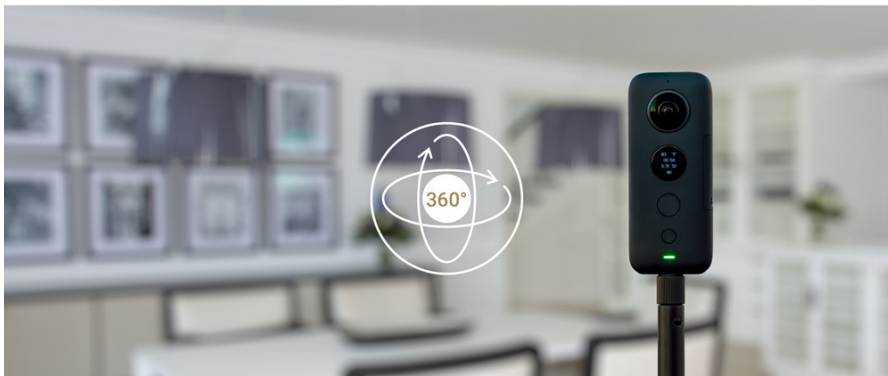
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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](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)

**CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## Une première impression

In einer stilvollen Villa aus der Zeit um 1900 bietet sich die seltene Gelegenheit, eine gesamte Wohneinheit mit rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erwerben. Die Wohnung verbindet den Charme klassischer Altbauarchitektur mit der Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und weiterzuentwickeln.

Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von repräsentativen Altbauten und Villen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Wiesbadener Innenstadt: Die Taunusstraße sowie die Wilhelmstraße mit ihren vielfältigen Geschäften und gastronomischen Angeboten sind ebenso fußläufig erreichbar wie das Nerotal mit seinen weitläufigen Grünanlagen und Spazierwegen.

Die Villa steht unter Ensembleschutz und bewahrt damit ihr charakteristisches Erscheinungsbild. Eine umfassende Modernisierung der Liegenschaft erfolgte Mitte der 1980er-Jahre, im Jahr 2003 wurde zusätzlich die Fassade unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten überarbeitet. Mit lediglich vier Wohneinheiten vermittelt das Haus eine angenehme Ruhe und Privatsphäre.

Die Hochparterre-Wohnung überzeugt durch großzügige Raumproportionen und viel Tageslicht. Klassische AltbauDetails wie Stuckelemente, Kassettentüren, Flügeltüren und hohe Decken unterstreichen den besonderen Charakter der Räume.

Der Grundriss umfasst eine separate Küche, einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein großzügiger Balkon sowie ein kleiner Frühstücksbalkon erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten einen schönen Blick auf das von Altbauvillen geprägte Umfeld.

Ein eigener PKW-Stellplatz sowie ein zusätzlicher Kellerbereich runden dieses Angebot ab.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## Tout sur l'emplacement

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 Appartementshäuser 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.

**CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26006021 - 65193 Wiesbaden - Nordost**

## 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

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

---

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