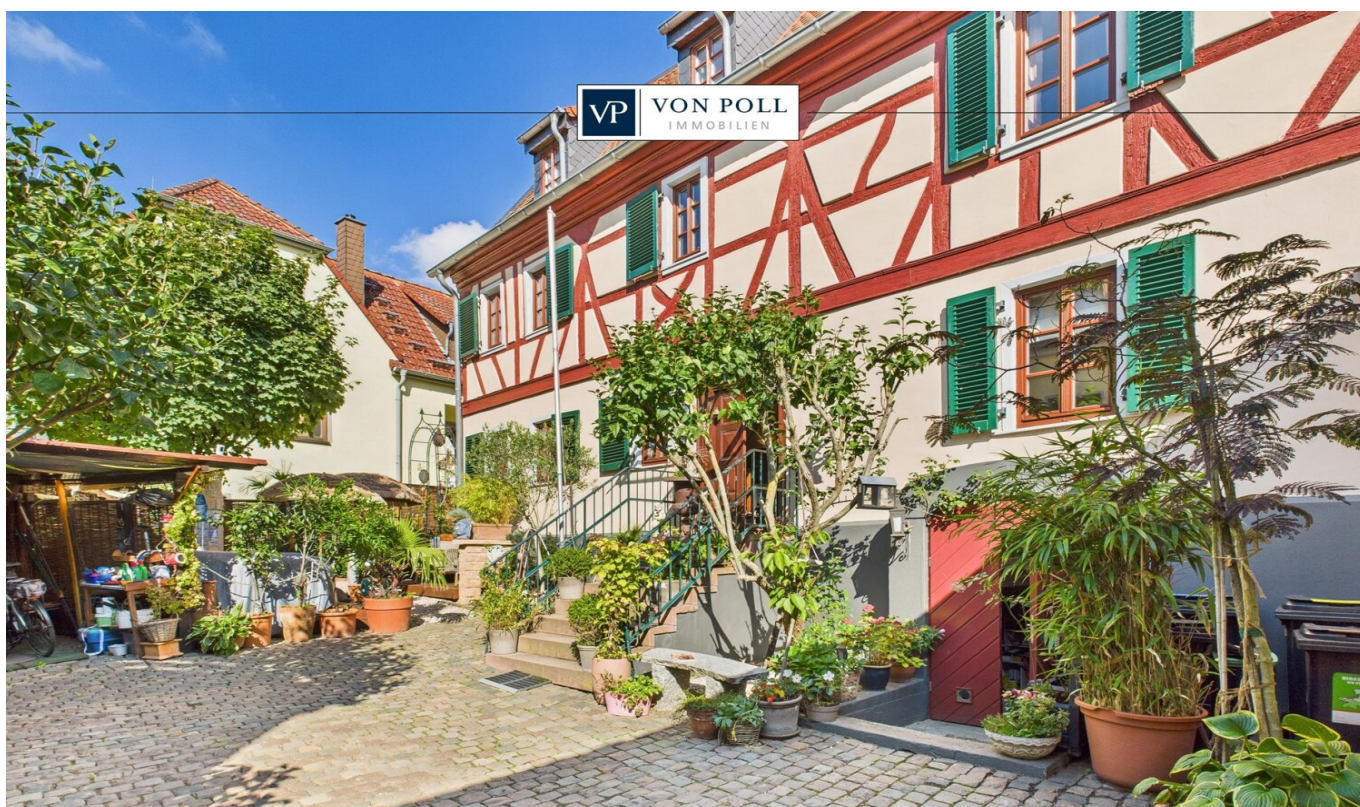


Wiesbaden - Igstadt

## Tiszta hangulat és idilli báj: Történelmi favázas ház különálló lakással a tetotérben és könnyen gondo<sup>z</sup>ható kerttel.

VP azonosító: 25006071



VÉTELÁR: 685.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7,5 • FÖLDTERÜLET: 245 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25006071                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 225 m <sup>2</sup>   |
| Szobák                | 7.5                      |
| Hálósobák             | 5                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1779                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 685.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1995                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás

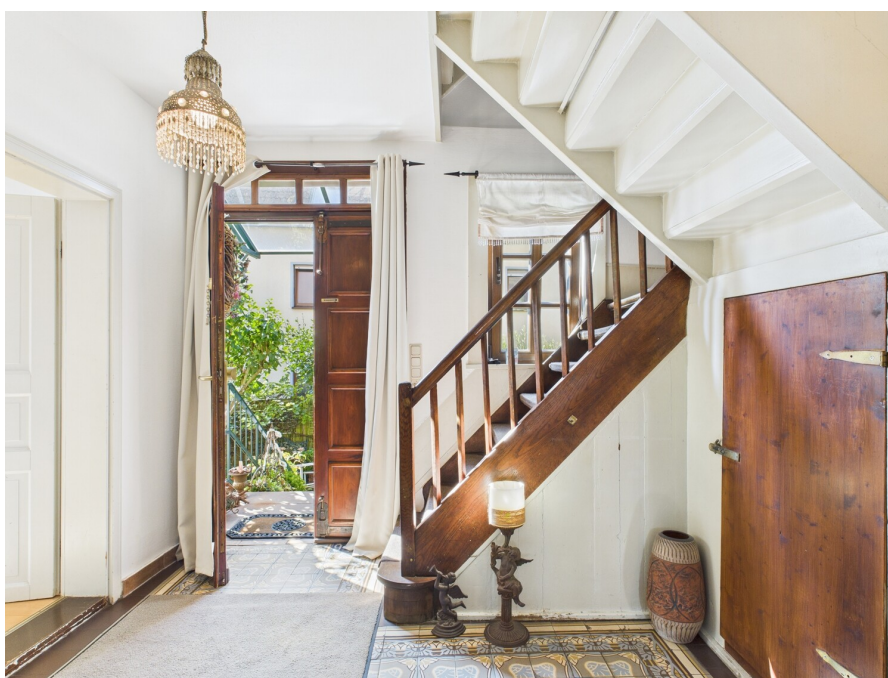
Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelező

**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Az ingatlan



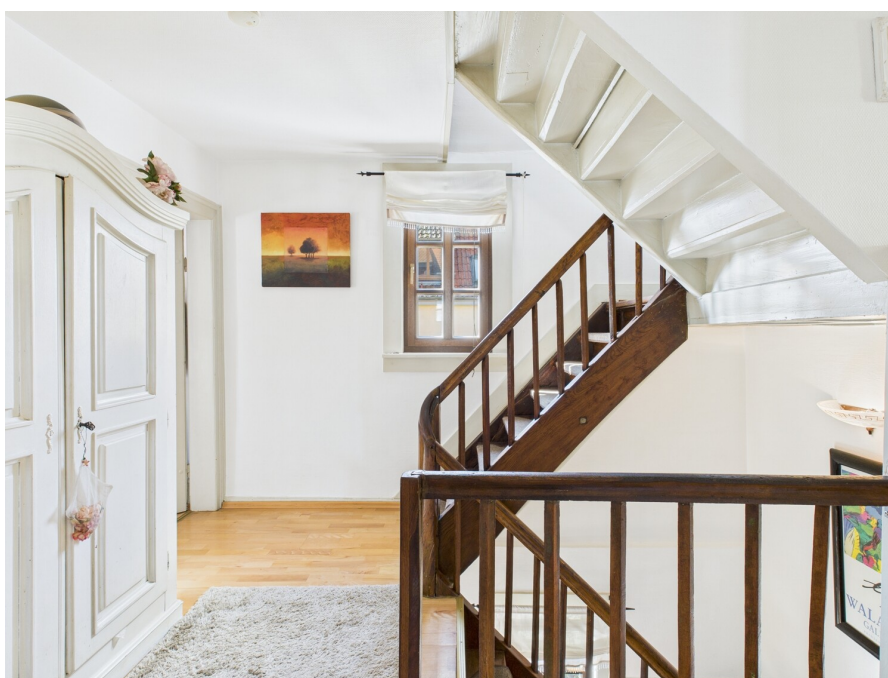
**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## Az ingatlan





**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)

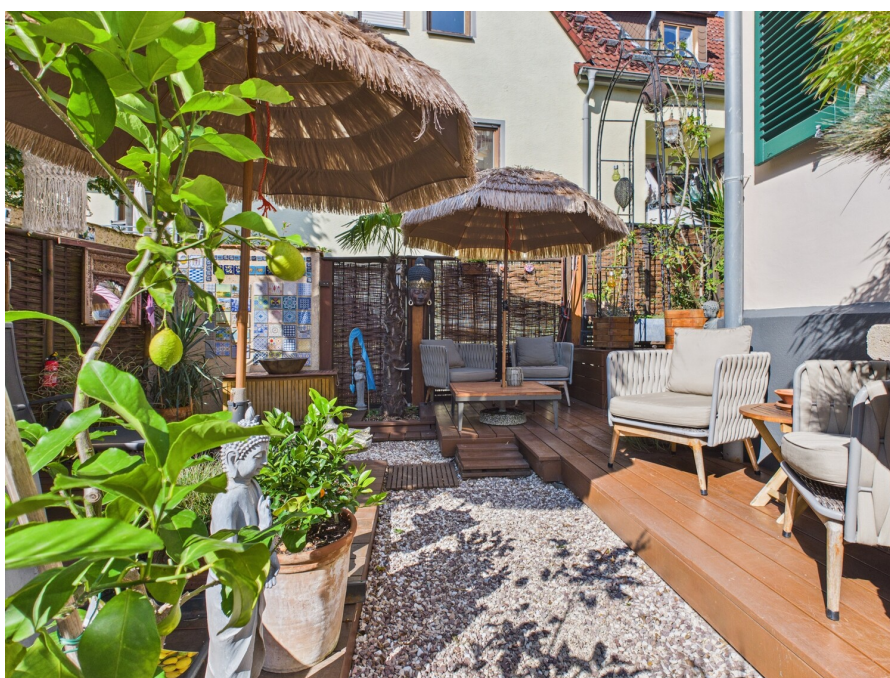
**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Az ingatlan



### Ihre Immobilienspezialisten

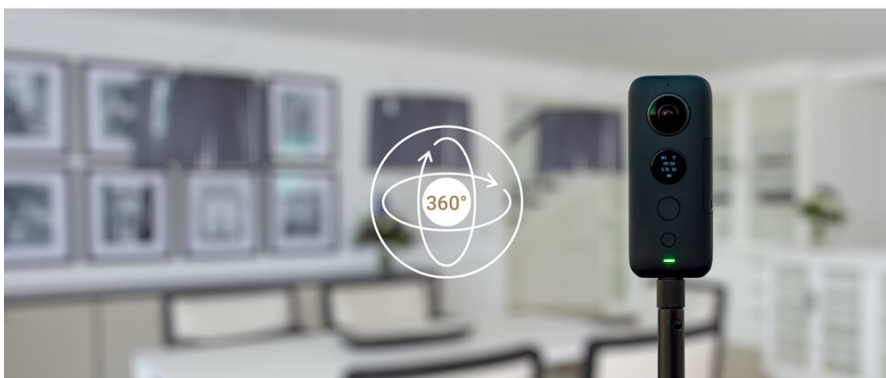
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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)

**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Az első benyomás

Ez az álmotthon kívül-belül lenyűgöző! A műemlékvédelem alatt álló favázas házat 1779 körül építették, majd 1995-ben aprólékosan felújították, megőrizve eredeti jellegét, nagy odafigyeléssel a részletekre. Ez magában foglalta a fa ablakok dupla üvegezésű cserélését, új tető beépítését, valamint a gáz- és vízvezetékek felújítását. Az elektromos vezetékeket és a vízvezetékeket is modern színvonalra hozták. Legutóbb idén cserélték ki a gázfűtési rendszert. Bent tágasságot és a megszokotthoz képest meglepo alternatívákat talál. A házba belépve azonnal megérzi a gondosan megőrzött elemekből, például az eredeti lépcsőházból és néhány eredeti ajtóból áradó történelmi bájt. A kivételes belmagasság és a hangulatos zugok hozzájárulnak az ingatlan egyedi jellegéhez. A részben látható fagerendák kényelmes és idilli hangulatot teremtenek. Összességében ez a bájos ingatlan azonnal beköltözhető. A kiváló minőségű parketta és járólap tovább fokozza a jól karbantartott hangulatot. A tágas, körülbelül 225 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és 7,5 szobával ez az ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál családok, párok vagy otthoni irodára szoruló magánszemélyek számára. A tetőtérben egy különálló kétszobás apartman is található konyhával és természetes fénnel megvilágított fürdőszobával. További különlegesség a kültéri rész, a gyönyörűen parkosított kerttel, amely tökéletesen el van helyezve. Teremtsen tágas, nyugalmat és oázist magának és családjának, kiváló közlekedési kapcsolatokkal kombinálva. Hajtson be a kényelmes elektromos fa kapun, és parkoljon az udvaron. Egyeztessen személyes megtekintési időpontot, és hagyja magát elvarázsolni a részletektől!

**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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