

Wiesbaden – Nordost

Történelmi báj találkozik a tervezési szabadsággal - régi épület emelete egy késő klasszicista villában

VP azonosító: 25006050



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Áttekintés

VP azonosító	25006050	Vételár	795.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 120 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1900	Modernizálás / felújítás	2003
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Az ingatlan



VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Az ingatlan



VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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



VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Az ingatlan



VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Az ingatlan



Ihre Immobilienspezialisten

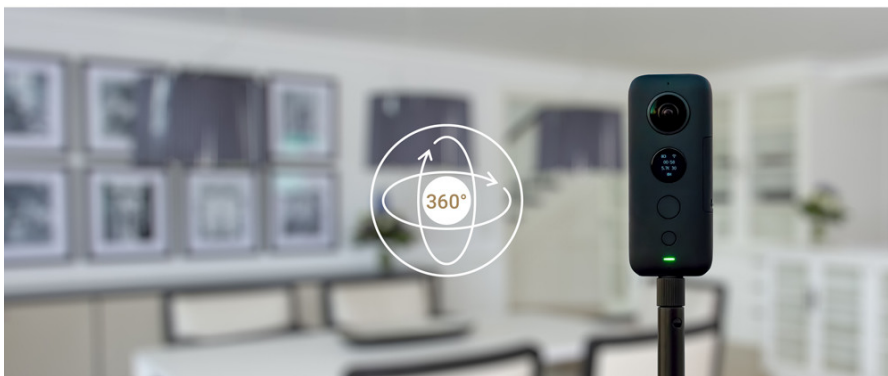
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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 | 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

VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Az első benyomás

A stílusos, korhu lakások szerelmeseinek egyedülálló lehetőség kínálkozik: egy 1900 körüli késo klasszicista villa teljes emelete, amely a történelmi építészetet ötvözi az egyedi átalakítás lehetőségével. A Kapellenstraße utcában, kiváló helyen található ingatlan ötvözi a központi életstílust a magánélettel és a nyugalommal. A környéket impozáns, korhu épületek és villák, valamint jól karbantartott lakókörnyezet jellemzi. A városközpont a Taunusstraße utcával és az elegáns Wilhelmstraße utcával gyalogosan is könnyen megközelíthető. Ugyanilyen közel található a Nerotal-völgy, amelynek zöldterületei és a szomszédos parkjai, mint például a Nerotalanlage és a Kurpark, kellemes sétákra és sporttevékenységekre csábítanak. A villa muemlékvédelem alatt áll, így megőrizve jellegzetes jellegét. Az ingatlan nagyszabású modernizációjára 1985-ben került sor, 2003-ban pedig a homlokzatot a muemlékvédelmi irányelveknek megfelelően gondosan restaurálták. A mindössze négy lakóegységből álló, kezelhető számú épület kiemeli a ház privát és békés jellegét. Körülbelül 120 m²-es lakótérrel ez az emelt földszinti lakás tágas, világos szobákkal büszkélkedhet. Klasszikus, korhu elemek, mint például a vonzó stukkó, a kazettás ajtók, az elegáns franciaajtók és a magas mennyezet határozzák meg a hangulatot. A lakás külön konyhával, tágas, nyitott teru nappalival és étkezővel, valamint két további szobával rendelkezik, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A nagy erkély és egy kisebb reggeliző erkély különleges hangulatot kölcsönöz, kilátással a vonzó környezetre, a többi különálló, korhu villával és a gondozott zöldterülettel, kiemelve az exkluzív hangulatot. A jövőbeli modernizációs lehetőségek teret biztosítanak a személyre szabásnak és az egyéni lakhatási preferenciák megvalósításának. Itt megőrizheti a történelmi épület varázsát, miközben modern lakhatási kényelmet teremt. Az ingatlanhoz saját parkolóhely és egy további pincetároló is tartozik. Várjuk jelentkezését, és örömmel válaszolunk minden kérdésére.

VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com