

Wiesbaden - Igstadt

Atmosfera pura e fascino idilliaco: storica casa a graticcio con appartamento separato in mansarda e giardino di facile manutenzione.

Codice oggetto: 25006071



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 245 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25006071
Superficie netta	ca. 225 m <sup>2</sup>
Vani	7.5
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1779
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1995
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

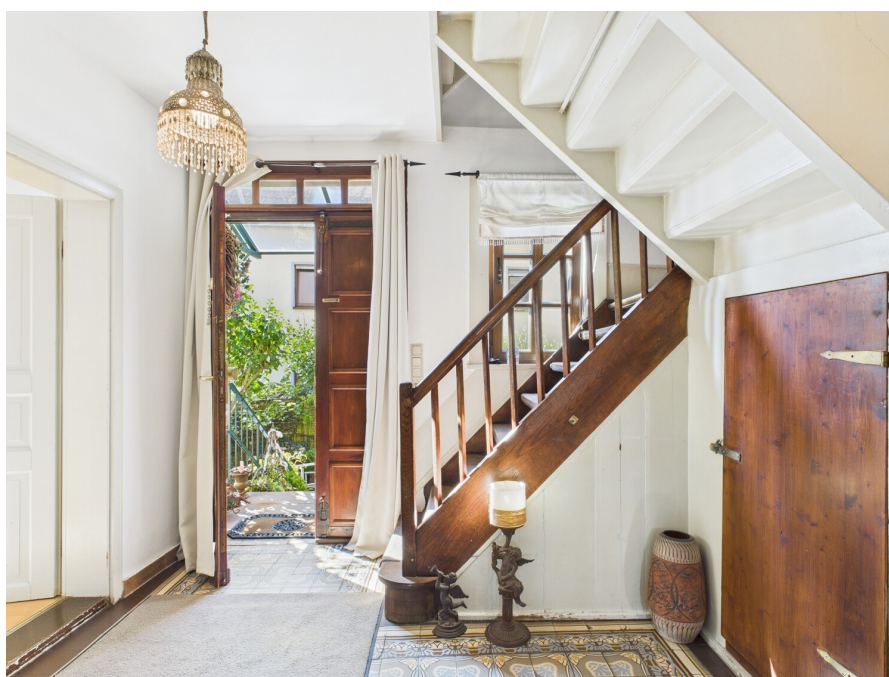
Gas

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La proprietà



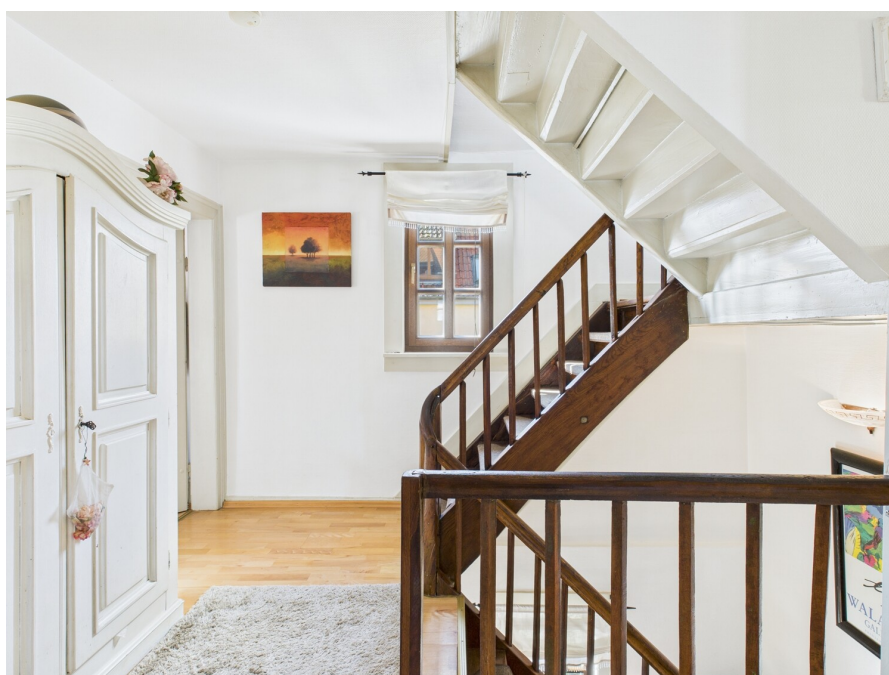
Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt

## La proprietà



### 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 | Tainusstraße 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)

**Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Una prima impressione

Questa casa da sogno colpisce sia dentro che fuori! La casa a graticcio, classificata come monumento storico, è stata costruita intorno al 1779 e meticolosamente ristrutturata nel 1995, preservandone il carattere originale con grande attenzione ai dettagli. Tra gli interventi rientrano la sostituzione delle finestre in legno con doppi vetri, l'installazione di un nuovo tetto e il rinnovo delle condutture del gas e dell'acqua. Anche l'impianto elettrico e idraulico sono stati adeguati agli standard moderni. Di recente, quest'anno è stato sostituito anche l'impianto di riscaldamento a gas. All'interno, troverete spazi ampi e sorprendenti alternative al solito. Entrando, percepirete immediatamente il fascino storico che emana dagli elementi amorevolmente conservati, come la scala originale e alcune delle porte originali. Le altezze eccezionali dei soffitti e gli angoli accoglienti contribuiscono al carattere unico della proprietà. Le travi in legno parzialmente a vista creano un'atmosfera confortevole e idilliaca. Nel complesso, questa affascinante proprietà è pronta per essere abitata. Parquet e pavimenti in piastrelle di alta qualità esaltano ulteriormente l'atmosfera ben curata. Con un'ampia superficie abitabile di circa 225 m<sup>2</sup> e 7,5 locali, questa proprietà offre soluzioni di utilizzo versatili per famiglie, coppie o singoli che necessitano di un ufficio in casa. L'attico ospita anche un bilocale separato con cucina e bagno con luce naturale. Un altro punto di forza è l'area esterna, con il suo splendido giardino paesaggistico perfettamente orientato. Create un'oasi di tranquillità per voi e la vostra famiglia, con ottimi collegamenti di trasporto. Attraversate il comodo cancello elettrico in legno e parcheggiate l'auto nel cortile. Fissate un appuntamento per una visita personalizzata e lasciatevi conquistare da tutti i dettagli!

**Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25006071 - 65207 Wiesbaden - Igstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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