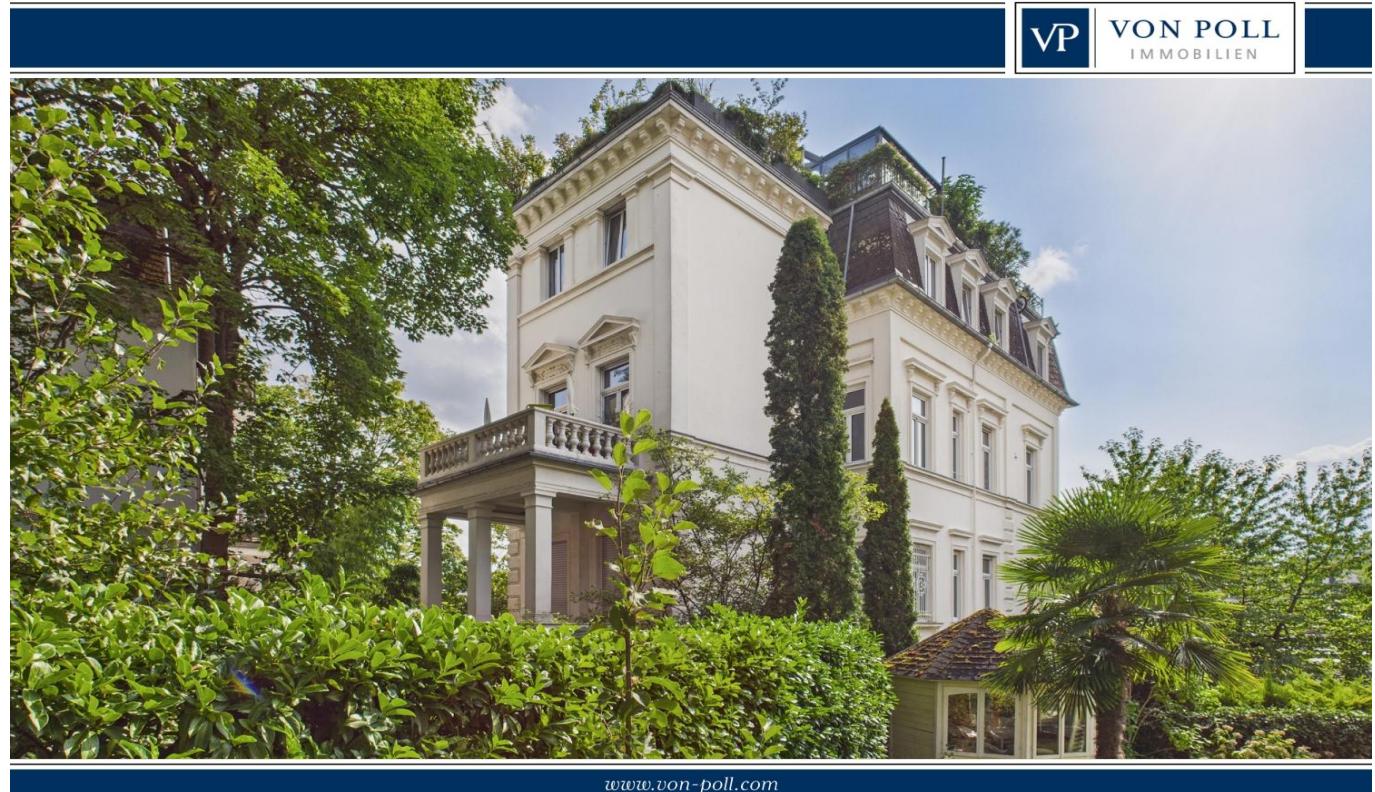


Wiesbaden – Nordost

Il fascino storico incontra la libertà di progettazione: il pavimento di un vecchio edificio in una villa tardo classicista

Codice oggetto: 25006050



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25006050
Superficie netta	ca. 120 m²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La proprietà



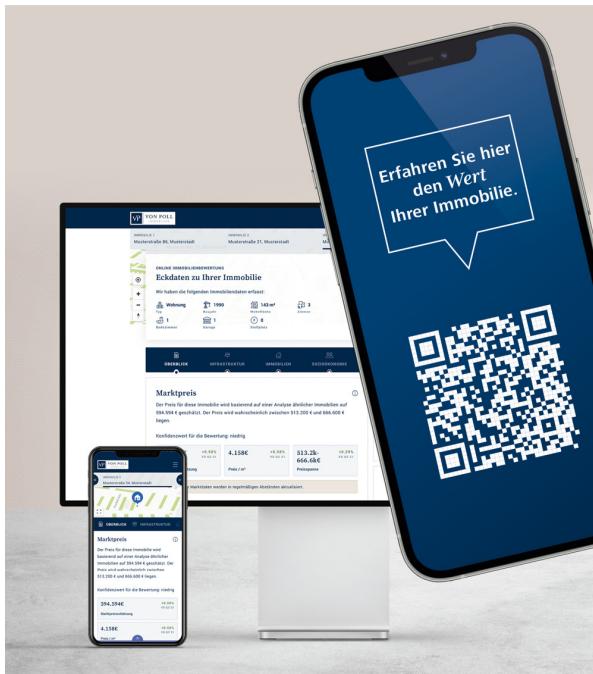
Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La proprietà



Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La proprietà



The image shows a laptop, a smartphone, and a large iPhone. The laptop screen displays a property valuation report from 'VON POLL IMMOBILIEN' with details like 'Wohnung' (Apartment), '1990', '143 m²', and '113.25-666.48 €'. The smartphone screen shows a similar valuation report. The large iPhone screen features a blue background with a white speech bubble containing the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Discover here the value of your property.) and a large QR code.

**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



Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

La proprietà



Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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 | 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

Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Una prima impressione

Per gli amanti degli eleganti appartamenti d'epoca, questa è un'opportunità unica: un intero piano di una villa tardo-classica risalente al 1900 circa, che coniuga l'architettura storica con il potenziale per una riqualificazione personalizzata. Situato in una posizione privilegiata sulla Kapellenstraße, questo indirizzo unisce la vita centrale alla privacy e alla tranquillità. La zona circostante è caratterizzata da signorili edifici e ville d'epoca, nonché da un ambiente residenziale ben curato. Il centro città, con la Taunusstraße e l'elegante Wilhelmstraße, è facilmente raggiungibile a piedi. Altrettanto vicina è la valle Nerotal, i cui spazi verdi e parchi adiacenti, come il Nerotalanlage e il Kurpark, invitano a piacevoli passeggiate e attività sportive. La villa è un edificio storico, che ne preserva il carattere distintivo. Un'ampia ristrutturazione dell'immobile è stata effettuata nel 1985 e nel 2003 la facciata è stata meticolosamente restaurata nel rispetto delle linee guida per la tutela dei beni storici. Il numero gestibile di sole quattro unità abitative sottolinea la natura privata e tranquilla della casa. Con circa 120 m² di superficie abitabile, questo appartamento al piano terra rialzato vanta ambienti spaziosi e luminosi. Elementi d'epoca classici, come splendidi stucchi, porte a cassettoni, eleganti porte finestre e soffitti alti, ne definiscono l'atmosfera. L'appartamento comprende una cucina separata, un'ampia zona giorno e pranzo open space e due ulteriori stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. Un ampio balcone e un balconcino per la colazione aggiungono un tocco speciale, offrendo una vista sugli splendidi dintorni, con altre ville d'epoca indipendenti e un verde ben curato, sottolineando così l'atmosfera esclusiva. Le future opzioni di ammodernamento offrono spazio per la personalizzazione e la realizzazione di preferenze abitative individuali. Qui, è possibile preservare il fascino dell'edificio storico, creando al contempo un comfort abitativo contemporaneo. La proprietà comprende anche un parcheggio privato e un'ulteriore cantina. Non vediamo l'ora di sentirvi e saremo lieti di rispondere a qualsiasi vostra domanda.

Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Tutto sulla posizione

Wiesbaden-Nordost gehört mit seinen 22.000 Einwohnern zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Zu Nordost gehören das Walkmühlthal, das Nerotal, das Dambachtal, das Eigenheim und das Komponistenviertel.

Das Walkmühlthal, 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 Appartementhäuser 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.

Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25006050 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com