

Wiesbaden – Nordost

# Wohnen am Park in seiner schönsten Art - Edle Altbau-Maisonette mit moderner Ausstattung

**CODICE OGGETTO: 25006046**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

**CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

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

CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25006046	Prezzo d'affitto	2.500 EUR
Superficie netta	ca. 161 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	500 EUR
Vani	4.5	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1860	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 100 EUR (Affitto)	Superficie lorda	ca. 21 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## 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?

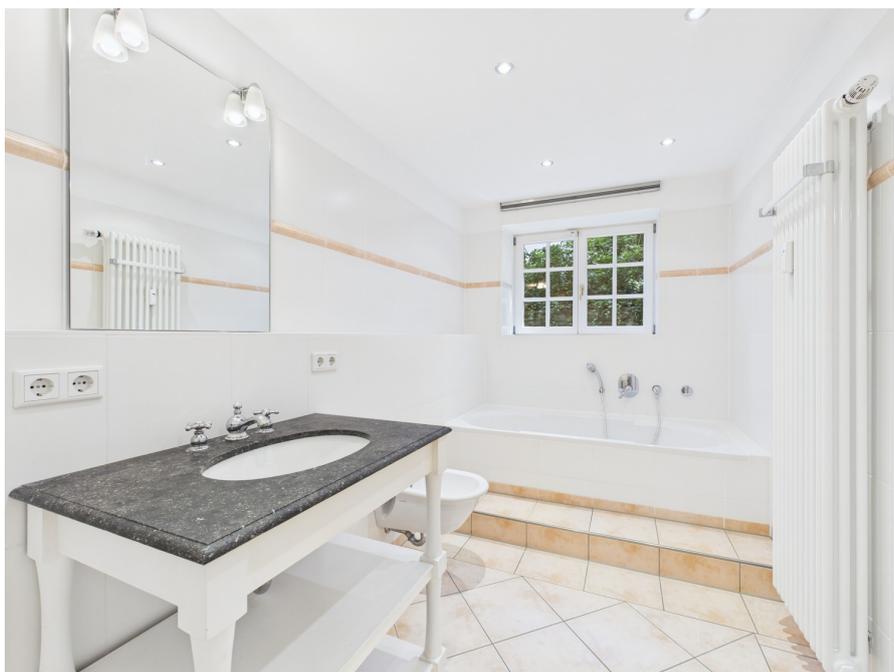
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

## Una prima impressione

Diese Traumimmobilie besticht schon beim Betreten des Eingangsbereichs des parkähnlichen Grundstücks einer imposanten, denkmalgeschützten Villa von 1860.

Der separate Zugang des Anbaus aus dem Jahre 1920 befindet sich in einem acht Parteien umfassenden, sanierten Villenanwesen in absoluter Traumlage fußläufig zum Kurhaus. Vom Garten und der großzügigen, schönen Terrasse zum Entree mit repräsentativer Küche und geschmackvollem Esszimmer, haben Sie Zugang zum Herzstück der Wohnresidenz – dem herrlichen Wohn-/ Kaminbereich mit lichtdurchflutetem Wintergarten, traumhaften Stuckdecken und bildschöner, zeitlosen Intarsien-Parkett.

Über eine neu gestaltete Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss/den Schlafbereich mit drei weiteren Räumen, zwei tollen Bädern und dem Gäste-WC. Im Jahre 2015 wurden diese Räumlichkeiten saniert und erfüllen höchste Ansprüche.

Lage, Schnitt und Ausstattung auf ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Etagen sind geprägt von geschmackvollen, feinsten Bodenbelägen, eleganten Bädern (eins davon mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss), einer raffinierten Einbauküche, Lichtkonzept, zeitgemäßem Innenkamin und separat angelegter Gartenanlage mit Sondernutzungsrecht und bezaubernder Terrasse.

Zu diesem Schmuckstück gehören ein separat zugänglicher Keller für Ihre Gartenmöbel, der Stauraum und ein Tiefgaragenplatz. Der Charme dieser Ausnahmeimmobilie wird Sie begeistern!

**CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

## Dettagli dei servizi

- toll sanierter Altbau
- großzügige Terrasse
- moderne Designerküche
- Kaminartdeko (Original)
- Alarmanlage
- aufwendige Stuckarbeiten
- neue Fenster
- Intarsien-Parkett (1920er Jahre)
- modernes Duschbad mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss
- elegantes Tageslichtbad mit Wanne
- teilweise Klapppläden und elektrische Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

## Tutto sulla posizione

Wiesbaden-Nordost, mit seinen 22.000 Einwohnern, gehört zu den begehrtesten Wohnvierteln der Stadt. Zu Nordost zählen das Walkmühltal, das Nerotal, das Dambachtal, das Eigenheim und das Komponistenviertel.

Das Walkmühltal, welches durch seine Anlage und die Nähe zum Wald ein beliebter Erholungsort ist, wird von schönen großzügigen 1-3 Familienhäusern geprägt.

Das Nerotal mit dem Neroberg, dem Hausberg der Stadt, zählt zu den gehobenen Wohngebieten der Stadt. Das Gebiet ist vornehmlich von gründerzeitlichen Villen geprägt und gibt dementsprechend ein herrschaftliches Bild ab.

Dort befindet sich auch die Talstation der Nerobergbahn, die auf den Neroberg führt, von wo man einen herrlichen Blick über die Stadt geboten bekommt. Diesen Ausblick kann man ebenfalls vom Opelbad als auch von der russisch-orthodoxen Kapelle aus genießen.

Nördlich des Kurparks gelegen befindet sich das begehrte Komponistenviertel, welches sich über die Sonnenberger Straße bis zur Abeggstraße hin erstreckt. Dieses Gebiet ist ebenso von Villen aus der Jahrhundertwende sowie von Einfamilienhäusern aus der

Nachkriegszeit und von luxuriösen Apartmenthäusern geprägt. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, welches ebenfalls mit herrschaftlichen Villen bestückt ist. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gegeben.

### Verkehrsanbindung:

Die Anschlüsse der deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht,

Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss zur Autobahn A66.

Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angebunden ist und über gute S-Bahn-Anschlüsse verfügt, sowohl vom Hauptbahnhof aus als auch von der Station Wiesbaden Ost.

Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Auto- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

**CODICE OGGETTO: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25006046 - 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](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)