

Wiesbaden – Nordost

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

Número da propriedade: 25006046



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

PREÇO DO ALUGUEL: 2.500 EUR • ÁREA: ca. 161 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Numa vista geral

|                        |                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25006046                                                     |
| Área                   | ca. 161 m²                                                   |
| Quartos                | 4.5                                                          |
| Quartos                | 2                                                            |
| Casas de banho         | 2                                                            |
| Ano de construção      | 1860                                                         |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 100 EUR (Arrendar) |

|                           |                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel          | 2.500 EUR                                                                   |
| Custos adicionais         | 500 EUR                                                                     |
| Modernização / Reciclagem | 2015                                                                        |
| Tipo de construção        | Sólido                                                                      |
| Área útil                 | ca. 21 m²                                                                   |
| Móveis                    | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Dados energéticos

|                         |                     |                        |                      |
|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central | Certificado Energético | Legally not required |
| Aquecimento             | Gás                 |                        |                      |

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## O imóvel



Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## O imóvel



Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## O imóvel



Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## O imóvel



Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

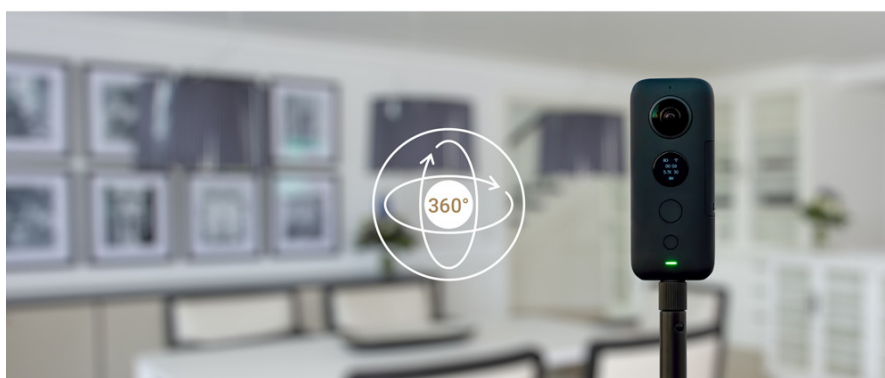
T.: 0611 - 16 02 72 0

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



[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)

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Uma primeira impressão

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 bildschönem, 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!

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Detalhes do equipamento

- 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 Klappläden und elektrische Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25006046 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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