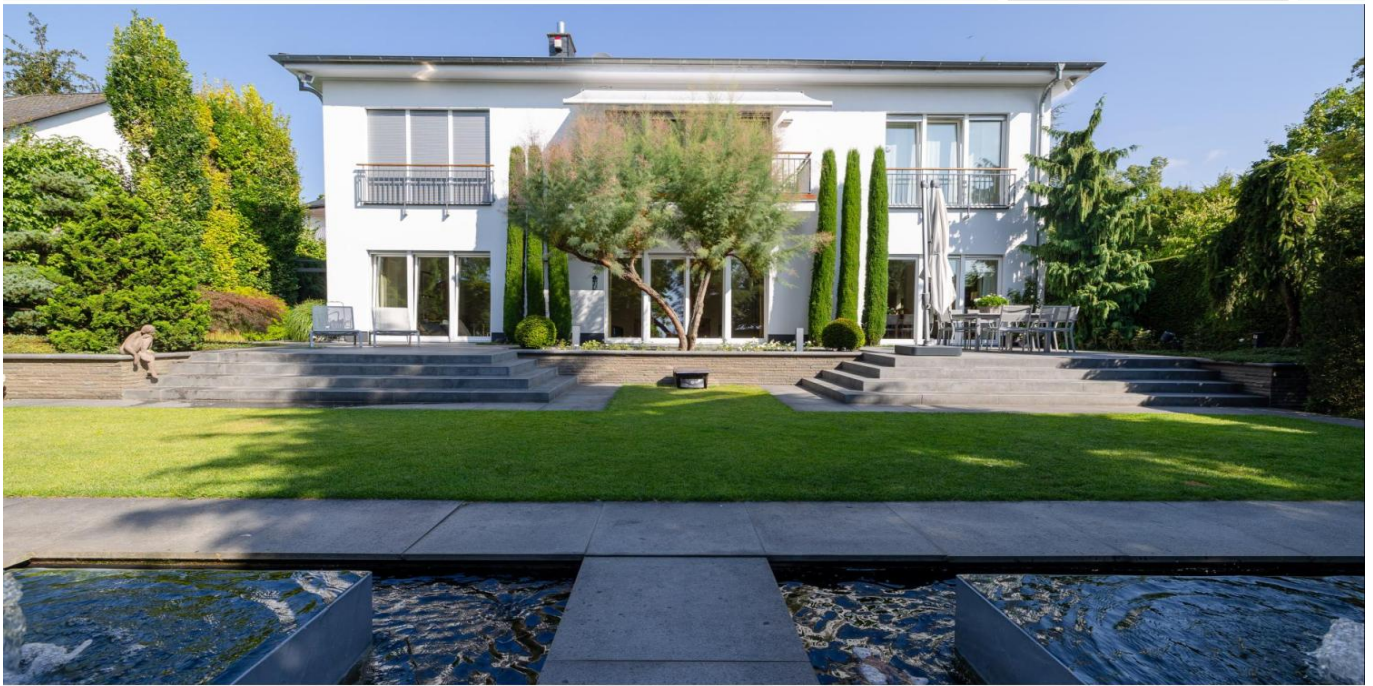


Wiesbaden – Komponistenviertel

# Wohnen mit der Familie in seiner schönsten Art! Eindrucksvolles, kernsaniertes EFH in bester Lage

Objektnummer: 24006039



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

KAUFPREIS: 3.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 354 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 961 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006039
Wohnfläche	ca. 354 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	3.395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	08.08.2034	Endenergie- verbrauch	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ein erster Eindruck

Dieses Anwesen mit einem Grundstück von ca. 961 m<sup>2</sup> beeindruckt durch seinen Standort im Wiesbadener Komponistenviertel und ist durch seine einzigartige Lage in fußläufiger Entfernung zur Schumannschule und zur City bestens für Familien geeignet. Die umfangreiche Kernsanierung inklusive einer Wohnraumerweiterung wurde 2010/2011 mit viel Sachverstand und Liebe zum Detail durchgeführt: feinste Bodenbeläge, exquisit gestaltete Tageslichtbäder, hochwertige, raumhohe Tür- und Fensterelemente, feinste Schreinerarbeiten. Alle neu gestalteten Ebenen überzeugen durch Eleganz und durchdachte Funktionalität. Insgesamt stehen dem neuen Eigentümer ca. 354 m<sup>2</sup> Wohnfläche vom Feinsten zum komfortablen Wohnen und Repräsentieren zur Verfügung. Über das großzügige Entrée mit Gäste-WC gelangt man nicht nur in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit modernem Kamin, sondern auch in die hochwertige Küche sowie in den traumhaft angelegten, pflegeleichten Garten mit beruhigenden Wasserelementen und einer wunderschönen, großen Familienterrasse. Edle Pflanzen und imposante Bäume sowie die großzügige Sonnenterrasse sind ein Traum zum Verweilen und ein Paradies zum Toben und Spielen für Kinder. Ein weiterer Raum kann sowohl als Fernsehzimmer als auch als Bibliothek eingerichtet werden. Im Gartengeschoss befindet sich zudem eine abgeschlossene Maisonette-Einliegerwohnung, die neben einem Wohn- und Schlafzimmer, einem modernen Duschbad und einer Küche, über einen Hobby-/Schlafraum im Untergeschoss verfügt. Beim Betreten des ersten Obergeschosses erschließt sich eine perfekt strukturierte Schlafetage. Hier befinden sich insgesamt vier großzügige Schlafzimmer und zwei moderne, hochwertige Tageslichtbäder. Abgerundet wird diese in Lage, Qualität und Ausstattung herausragende Rarität durch eine Doppelgarage und zwei weitere Stellplätze.

Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ausstattung und Details

- Kernsanierung, Aufstockung 2010/2011
- Wohnfläche ca. 354 m<sup>2</sup>
- massive Einbauschränke
- exquisit gestaltete Tageslichtbäder
- durchdachtes Lichtkonzept
- feinste, moderne Steinböden und edles Dielenparkett
- Aluminiumrollläden
- maß angefertigte Vollholzküche
- Miele-Einbaugeräte samt Wärmeschublade, Dampfgerar, Backofen
- dreifach verglaste Sicherheitsfenster
- Garten von einem Landschaftsarchitekten entworfen
- praktischer Wäscheabwurf
- Einliegerwohnung mit Einbauküche, Wohnzimmer und zusätzlichem Schlafzimmer
- Doppelgarage und zwei Stellplätze

Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Alles zum Standort

Das Komponistenviertel in herrlicher Höhenlage von Wiesbaden gehört zu den begehrtesten Vierteln der Landeshauptstadt. Hier wohnt man traditionsbewusst: Stilvolle Gründerzeitvillen und Einfamilienhäuser prägen das Bild dieser Top-Adresse. Eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt ohne Durchgangsverkehr, die Schumann-Schule sowie gepflegte Grünflächen machen das Viertel auch für Familien interessant. In wenigen Gehminuten erreicht man Kurhaus und Theater oder die vielen Grünflächen wie den Prinzessin-Elisabeth-Park, das Tengelbachtal und den angrenzenden Kurpark.

Verkehrsanbindung: Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66. Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.



Objektnummer: 24006039 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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