

Wiesbaden – Komponistenviertel

# Elegante, helle 5-Zimmer-Wohnung fußläufig zum Kurpark

Objektnummer: 24006056



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

KAUFPREIS: 825.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24006056 - 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: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006056
Wohnfläche	ca. 166 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	825.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	95.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.06.2031		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006056 - 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)

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)

Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ein erster Eindruck

Diese elegante Etagenwohnung befindet sich unweit des Kurparks in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1987. Im Sommer 2018 wurde die Fassade komplett neu gestaltet und 2023 eine neue Gasetagenheizung installiert. Die gesamten Räumlichkeiten sind angenehm hell und mit ca. 166 m<sup>2</sup> sehr großzügig geschnitten. Von jedem Wohnraum aus gelangt man auf große, sonnige Balkone. Ein weiterer Balkon ist von der Küche aus begehbar und lädt zum Frühstück ein. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und wird auch hier gehobenen Wohnansprüchen gerecht. Im angrenzenden Hauswirtschaftsraum können Waschmaschine und Trockner angeschlossen werden. Das Tageslichtbad mit Wanne, das Gäste-Duschbad sowie das Gäste-WC sind mit Marmor ausgestattet. Ein offener Kamin im lichtdurchfluteten Wohnbereich, Fußbodenheizung, teils elektrische Rollläden und viele weitere Details sorgen für eine hohe Wohnqualität. Zum Einkaufen können Sie Ihr Auto getrost in der Garage stehen lassen, denn die Innenstadt und der Kurpark sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ausstattung und Details

- sehr großzügiger Grundriss
- moderne Einbauküche mit angrenzenden Hauswirtschaftsraum
- Granitboden
- Kamin im Wohnzimmer
- zwei Bäder
- Gäste-WC
- Tiefgaragenstellplatz
- drei Balkone
- Abstellraum im Keller

Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 24006056 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24006056 - 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)