

Wiesbaden – Nordost

# Moderne Wohnung, mit gutem Schnitt, in ruhiger Lage von Wiesbaden, nahe der Nerotal-Anlagen!

Objektnummer: 24006031



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

**KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

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

Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24006031               |
| Wohnfläche    | ca. 101 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 4                      |
| Schlafzimmer  | 3                      |
| Badezimmer    | 1                      |
| Baujahr       | 2007                   |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 489.000 EUR   |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung  |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche  |

Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                             |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch     | 111.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2026      | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                             |

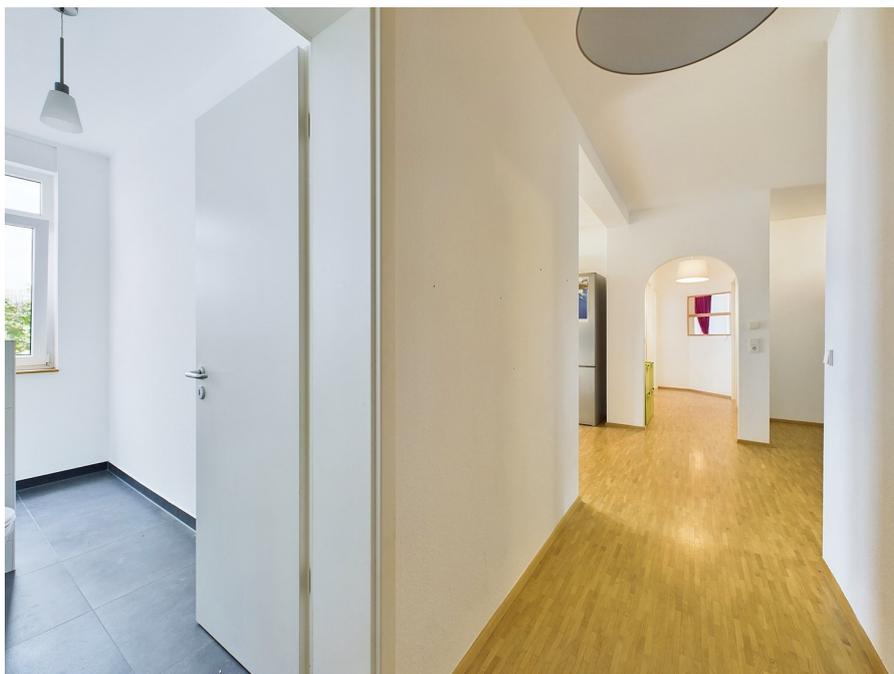
Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## 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

**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®

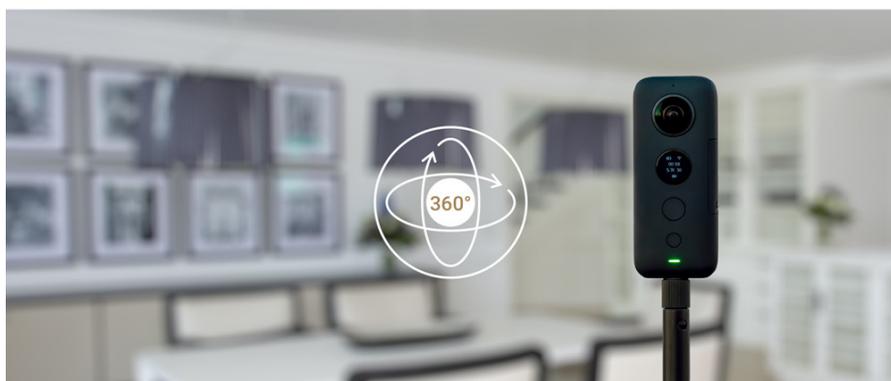
[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Ein erster Eindruck

Stilvolle, moderne Wohnung, mit gutem Schnitt in ruhiger und gefragter Lage von Wiesbaden, nahe der Nerotal-Anlagen! Diese wunderschöne moderne Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des 2007 erbauten Gebäude und bietet tolle Gestaltungsmöglichkeiten. Vom großzügigen Flur aus erreichen Sie alle vier eleganten Zimmer, ein helles, modernes Tageslichtbad und eine sehr geräumige, offene Küche mit Zugang zur eigenen Terrasse mit einer Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>. Der offene Wohn-/Essbereich bietet tolle Möglichkeiten für eine stilvolle Einrichtung. Drei weitere helle Zimmer können ganz Ihren Bedürfnissen entsprechend genutzt werden und freuen sich darauf mit Ideen gefüllt zu werden. Das Tageslichtbad verfügt über eine moderne Einrichtung mit Badewanne und Dusche, sowie ausreichend Platz. Auch ein Gäste-WC mit cleverer Waschecke gehört zur Wohnung. Zusätzliche Nutzfläche hält ein geräumiger Kellerraum für Sie bereit. Hochwertiges Parkett, Fußbodenheizung, teilweise bodentiefe Fenster, sowie elektrische Rollläden sind einige der Attribute, welche die barrierefreie Wohnung mit sich bringt. Sie besticht durch ihre Nähe zu den Nerotal-Anlagen und dem anliegenden Stadtwald, sowie zur fußläufig erreichbaren Innenstadt. Besonders für Familien und Paare bietet sie ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Ein eigener Duplexparkplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab. Auch die Installation von elektrischen Ladestationen für Ihr E-Auto ist möglich. Von hier aus erreichen Sie bequem mit dem Lift Ihr zu Hause. Die Wohnung ist ab sofort freigestellt und kann als Anlageobjekt oder zur Selbstnutzung erworben werden. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, damit Ihnen diese tolle Wohnung nicht entgeht.

Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Ausstattung und Details

- Barrierefrei
- Modernes Tageslichtbad
- Modernes Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Offene Einbauküche mit Qualitätsgeräten
- Große Terrasse
- Parkett
- Guter Schnitt
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Aufzug im Haus
- Duplex-Parker
- Keller
- Ruhige Stadtlage!

Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Alles zum Standort

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 bis 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.

Objektnummer: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2026. Endenergieverbrauch beträgt 111.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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: 24006031 - 65183 Wiesbaden – Nordost

## 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)