

Wiesbaden – Nerotal

# Wohnen am Park in seiner schönsten Art!

Objektnummer: 25006028



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

MIETPREIS: 4.790 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

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

Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25006028	Mietpreis	4.790 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	550 EUR
Zimmer	4	Wohnung	Penthouse
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	2010		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 200 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.06.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## 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: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Die Immobilie



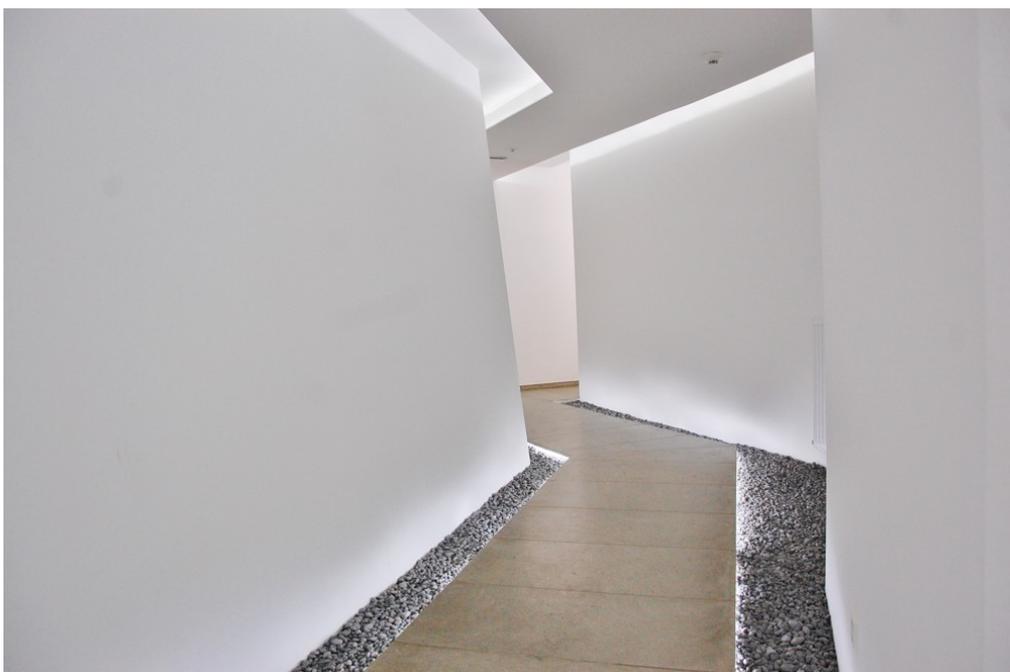
Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Die Immobilie

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Ein erster Eindruck

Puristisch, elegant, repräsentativ - dies sind nur einige Attribute welche Ihnen beim Betreten dieses einzigartigen Mietdomizils einfallen werden. Diese 4-Zimmer-Penthouse-Wohnung befindet sich in einer selektiven Wohneinheit direkt am Nerotalpark und verfügt über einen eindrucksvollen Panoramablick über den Park und die griechische Kapelle. Dem Mieter stehen insgesamt ca. 210 m<sup>2</sup> allerfeinste Wohnfläche mit einer eindrucksvollen Raumhöhe von 2,70 Meter zum Leben und Repräsentieren zur Verfügung. Im Jahr 2010 wurde diese stilvolle Premiumimmobilie mit viel Sachverstand und Geschmack konzipiert, was sich in allen Details widerspiegelt: Aufzug stufenlos direkt in die Wohnung, die Einbauküche im italienischen Design, mit angrenzender Arbeitsküche samt hochwertigsten Miele-Elektrogeräten inkl. Quooker lässt keine Wünsche offen. BUS-Elektrosystem, teils 5 Meter lange Eichendielen, Designer-Bäder, raumhohe Türen, Ankleide und Bad En Suite im Masterschlafzimmer, edle Einbauten im Flurbereich und vieles mehr runden das Angebot ab. Weitere Glanzpunkte sind die zwei großflächigen Terrassen, die zum Entspannen einladen und im Sommer als erweiterter Wohnbereich dienen. Dieses Domizil wird Sie begeistern und ist eine Rarität auf dem Mietwohnungsmarkt!

Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Ausstattung und Details

- Aufzug stufenlos direkt in die Wohnung
- italienisches Küchendesign
- MIELE Elektrogeräte inkl. Dampfgarer
- separate Arbeitsküche mit Waschmaschinenanschluss
- Design-Bäder
- edle Einbauschränke
- Dielenboden Eiche
- BUS-Elektrosystem
- TOTO Washlet
- Fußbodenheizung
- Deckenhöhe 2,70 m
- raumhohe Türen
- großzügiger Keller
- Fahrradkeller
- komfortabler Stellplatz Tiefgarage

Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Alles zum Standort

Das Nerotal garantiert eine hohe Lage- und Wohnqualität und steht nicht umsonst an der Spitze der Toplagen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Neben der adäquaten Nachbarschaft mit luxuriösen Villen steht diese Lage sowohl für entsprechende Ruhe, als auch für gute und schnelle Anbindung an die Stadt. Der direkt angrenzende Nerotalpark sorgt für ein angenehmes Wohnklima und ist gleichzeitig ein Garant für die exklusive Lage. Die Wiesbadener Innenstadt können Sie in ca. 10 Gehminuten bequem erreichen. Verkehrsanbindung: Die Anschlüsse an die 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. Der Zugang zum RMV-S- Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof. Der Frankfurter Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt. Die Infrastruktur ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Die Buslinie 1 fährt regelmäßig und bietet eine tolle Möglichkeit sich fortzubewegen und schnell die Wiesbadener Innenstadt zu erreichen.

Objektnummer: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 102.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25006028 - 65193 Wiesbaden – Nerotal

## 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)