

Wiesbaden – Nordost

# Toplage - modernisiert & altersgerecht – Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit vielen Extras

Objektnummer: 24006042



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006042
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	190.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006042 - 65193 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)



Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## 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.

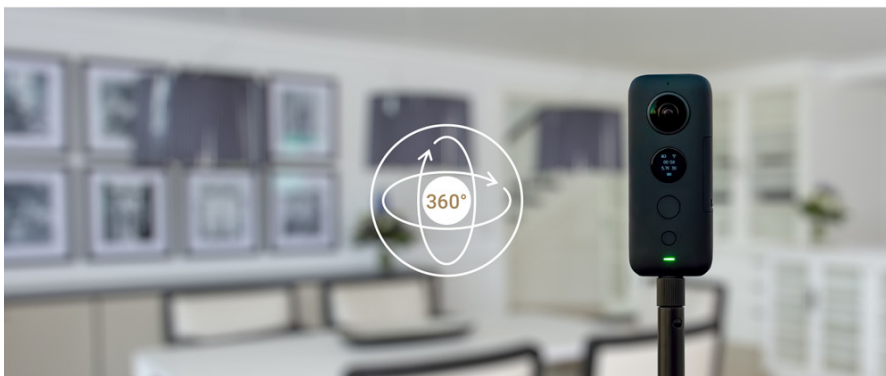
T.: 0611 - 16 02 72 0

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



[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)

Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Ein erster Eindruck

In sehr gefragter Lage von Wiesbaden Nordost, oberhalb des Nerotal, befindet sich das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1975. Bequem und altersgerecht erreichen Sie die Wohnung im zweiten Obergeschoss, wenn Sie möchten ohne Stufen, über einen Personenaufzug und finden dort die 2014 umfangreich und stilvoll sanierte Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> vor. Die Wohnung besticht durch ihre gehobene Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Der geschmackvolle Parkettboden verleiht den Räumen ein edles Ambiente, während die Doppelverglasung mit Rollläden für eine gute Isolierung sorgt. In der modernen Einbauküche mit Markengeräten und Kochinsel können Sie Ihre Kochkünste entfalten und kulinarische Köstlichkeiten zaubern, während Ihre Gäste unweit im großzügigen Wohn-Essbereich verweilen. Die umfassende Sanierung der Wohnung im Jahr 2014 garantiert einen zeitgemäßen Wohnkomfort. So finden Sie ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche, welches sogleich Platz für Waschmaschine und Trockner bietet. Ein Highlight der Wohnung sind die drei Balkone, die über verschiedene Himmelsrichtungen und tolle Ausblicke verfügen und somit zu jeder Tageszeit ein sonniges oder kühleres Plätzchen bieten. Jedes der gut geschnittenen Zimmer verfügt über einen einzelnen Balkonzugang. Der Süd-Balkon ist zudem mit Markisen ausgestattet, die vor zu viel Sonneneinstrahlung schützen. Für zusätzlichen Komfort sorgt die LAN-Verkabelung in die Räume, das Gäste-WC und der Personenaufzug im Haus. Die Wohnung verfügt zudem über Einbauschränke, im Flur und einem Zimmer, die viel Stauraum bieten. Ein Kellerraum und ein vollwertiger Tiefgaragenstellplatz runden das Raumangebot ab. Insgesamt bietet diese Wohnung ein harmonisches Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und eine tolle Lage in einem ruhigen, sehr beliebten Wohnviertel. Die Lage garantiert Ihnen kurze Wege in die Innenstadt und da die Wohnung zwischen dem Nerotalpark und dem Neroberg eingebettet ist, haben Sie ebenso kurze Wege in die Natur. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Ausstattung und Details

- umfassend sanierte in 2014
- geschmackvoller Parkettboden
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- moderne Doppelverglasung mit Rollläden
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Kochinsel
- 3 Balkone mit guten Dimensionen und schönen Ausblicken
- praktische Einbauschränke
- LAN-Verkabelung
- altersgerecht durch Personenaufzug
- vollwertiger Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- gut zugänglicher, gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- gemeinschaftliche Sauna im Haus

Objektnummer: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Alles zum Standort

Das Nerotal garantiert eine hohe Lage- und Wohnqualität und steht nicht umsonst an der Spitze der Top-Lagen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Neben der adäquaten Nachbarschaft zu luxuriösen Villen steht die Lage sowohl für die entsprechende Ruhe als auch für eine gute und schnelle Anbindung an die Stadt. Der direkt angrenzende Nerotalpark sorgt für ein angenehmes Wohnklima und ist gleichzeitig Garant für die exklusive Lage. 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. Die Wiesbadener Innenstadt ist bequem in ca. 10 Minuten zu Fuß zu 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: 24006042 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 190.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24006042 - 65193 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)