

Wiesbaden – Kohlheck

# - Bezugsbereit - Vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus in direkter Waldrandlage mit Doppelgarage

Objektnummer: 24006064



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 722 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

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

Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006064
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	392.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1967



Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## 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: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## 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: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Ein erster Eindruck

- Leerstehend und Bezugsbereit - In begehrter, direkter Waldrandlage von Wiesbaden Kohlheck erwartet Sie hier ein ansprechendes Zweifamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Eigennutzung oder auch als Kapitalanlage. Das gepflegte Massivhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> wurde 1967 erbaut und steht zusammen mit einer angrenzenden Doppelhaushälfte auf einem WEG-geteilten Grundstück von insgesamt ca. 1.443 m<sup>2</sup>. Beide Etagen wurden zwischen 2010 und 2013 im Innenraum vollständig renoviert und überzeugen durch einen klaren und durchdachten Grundriss sowie eine Wohnfläche von jeweils ca. 105 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschosswohnung des Ensembles ist sofort bezugsfertig und bietet sowohl für altersgerechtes Wohnen, dank des stufenarmen Eingangs, als auch für Familien ein ansprechendes Zuhause. Besonders zeitgemäß ist hier die nachträglich, offene Gestaltung des großzügigen Wohn- und Essbereiches mit direktem Zugang zur Terrasse mit Gartenanteil in Süd-Ost-Ausrichtung sowie die geschmackvoll gestaltete Küche inklusive hochwertiger Einbauküche. Abgerundet wird das großzügige Raumangebot durch zwei weitere Zimmer sowie ein innenliegendes Duschbad mit Gäste-WC. Die Obergeschosswohnung verfügt bei ähnlichem Grundriss über ein viertes Zimmer und besticht neben der vielseitig nutzbaren Raumaufteilung durch einen großzügigen Sonnenbalkon. Die Wohnung wurde bisher von den jetzigen Eigentümern als Mietobjekt genutzt und steht nun auch zum Eigenbezug zur Verfügung. Das angebotene Zweifamilienhaus verfügt zudem über einen großzügigen Vollkeller sowie eine praktische Doppelgarage, welche clever in das Haus integriert ist. Die Immobilie wird als Gesamtpaket angeboten und wurde bereits bei der Bauplanung als Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten geplant und durch eine Teilungserklärung aufgeteilt. Somit haben Sie die Möglichkeit, das Haus als Ganzes zu nutzen, z.B. als Mehrgenerationenhaus sowie als Kapitalanlage oder auch als Kombination aus Vermietung und Eigennutzung. Die gesamte Immobilie wird unbewohnt übergeben und kann somit auch vollständig als eigengenutzte Immobilie genutzt werden. Wir vereinbaren mit Ihnen gerne eine individuelle Besichtigung und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!



Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Ausstattung und Details

### Grundstück:

- Gesamt: ca. 1.443 m<sup>2</sup>
- MEA: 1/2; ca. 712,5 m<sup>2</sup>
- Teilung des Grundstücks mit einer angrenzenden Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)

### Zweifamilienhaus:

- Zwei Eigentumswohnungen
- Geteilt durch eine Teilungserklärung
- WF jeweils ca. 105 m<sup>2</sup>
- Vollunterkellerung
- Doppelgarage im Haus integriert
- EG-Wohnung mit Garten und Terrasse
- Bezugsfrei
- Drei Zimmer
- Gäste-WC
- Innenliegendes Hauptbad mit Dusche
- Terrasse und Garten
- OG-Wohnung mit Balkon
- Bezugsfrei
- Vier Zimmer
- Gäste-WC
- Innenliegendes Hauptbad mit Duschwanne
- Balkon mit Südausrichtung
- Fenster: Doppeltverglasung
- Heizung: Ölheizung - Brenner aus 2023

Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Alles zum Standort

Im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts entstanden im Wiesbadener Westen, oberhalb von Dotzheim, die ersten Wohnhäuser des Stadtteils Kohlheck. 1987 wurde die Bürgervereinigung Kohlheck gegründet und besteht heute aus ca. 670 Mitgliedern. Ziel des Vereins ist die Förderung und Weiterentwicklung des kulturellen, sozialen und gesellschaftlichen Lebens im Stadtteil. Durch das große Engagement des Vereins bietet Kohlheck heute eine Vielzahl von Veranstaltungen, wie z.B. die Kohlhecker Kulturtage mit Köhlerfest, Flohmärkte, Busfahrten und vieles mehr. Beliebt ist der Stadtteil vor allem wegen seines kulturellen Angebots, aber auch aufgrund seines umfangreichen und vielfältigen Sportangebots mit einer Vielzahl von Vereinen. Nur vier Autominuten entfernt liegt die Fasanerie, ein kleiner, familienfreundlicher Zoo für tolle Wochenendausflüge mit der ganzen Familie. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind schnell zu erreichen. Verkehrsanbindung: Wiesbaden Kohlheck ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Buslinie 4 hält im Stadtteil. Die Buslinie 17 ist gut zu Fuß erreichbar. Beide bringen Sie schnell in die Wiesbadener Innenstadt. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main, Mainz oder in den Rheingau. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 392.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24006064 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## 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)