

Wiesbaden – Komponistenviertel

# Ein Anwesen mit Charme und Komfort – Ihr neues Familienhaus erwartet Sie in absoluter Toplage!

Objektnummer: 25006006



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

**KAUFPREIS: 2.445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.017 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25006006 - 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: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25006006
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	2.445.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006006 - 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)



Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



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: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## 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: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1964 erbaut, vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.017 m<sup>2</sup> gelegen, bietet diese Immobilie mit einer Wohnfläche von rund 300 m<sup>2</sup> ein unvergleichliches Wohngefühl. Acht lichtdurchflutete Zimmer, darunter vier großzügige Schlafzimmer und zwei stilvolle Tageslichtbäder, schaffen eine Wohlfühloase für Familien und Gäste gleichermaßen. Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die harmonische Verbindung aus klassischer Architektur und moderner Ausstattung. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit seinem stilvollen Kamin lädt zu gemütlichen Abenden ein und versprüht eine behagliche Atmosphäre. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche, die im Zuge der Teilsanierung/Renovierung im Jahr 2012 erneuert wurde, erfüllt höchste Ansprüche und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen. Feinste Schreinereinbauten in verschiedenen Räumen setzen elegante Akzente und verleihen dem Haus eine exklusive Note. Drei großzügige Balkone und Terrassen eröffnen einen wunderbaren Blick auf den liebevoll angelegten Garten, der mit einer automatischen Bewässerungsanlage und einer Zisterne stets in voller Pracht erstrahlt. Ein echtes Highlight stellt die im Jahr 2016 neu errichtete Doppelgarage dar, die mit einem integrierten Aufzug höchsten Komfort bietet – ein Luxus, der das tägliche Leben ungemein erleichtert. Hochwertige, dreifachverglaste Sicherheitsglasfenster sorgen für ausgezeichnete Wärmedämmung und ein sicheres Wohngefühl. Auch die praktischen Aspekte kommen nicht zu kurz: Ein clever integrierter Wäscheabwurf erleichtert den Haushalt, während der geräumige Keller zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das gesamte Untergeschoss wurde mit viel Bedacht konzipiert und ergänzt die großzügige Wohnfläche auf ideale Weise. Diese Immobilie überzeugt durch eine perfekte Balance aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und modernem Wohnkomfort. Ob für eine große Familie, die viel Platz zum Leben und Entfalten sucht, oder für Liebhaber gehobenen Wohnens – dieses Einfamilienhaus erfüllt höchste Ansprüche an Stil, Qualität und Funktionalität. Lassen Sie sich von seinem einzigartigen Charme verzaubern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern!

Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ausstattung und Details

- 2012: hochwertig teilsaniert
- 2016: Neubau der Doppelgarage + Aufzug
- Fenster: dreifachverglastes Sicherheitsglas
- Zisterne
- Bewässerungsanlage
- Kamin
- hochwertige Einbauküche
- Schreinereinbauten
- zwei Tageslichtbäder
- Wäscheabwurf
- komplett unterkellert

Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Alles zum Standort

Das Komponistenviertel in herrlicher Höhenlage von Wiesbaden gehört zu den begehrtesten Vierteln der Landeshauptstadt. Hier wohnt man traditionsbewusst: Stilvolle Gründerzeitvillen und Einfamilienhäuser prägen das Bild dieser Top-Adresse. Eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt ohne Durchgangsverkehr, die Schumann-Schule sowie gepflegte Grünflächen machen das Viertel auch für Familien interessant. In wenigen Gehminuten erreicht man Kurhaus und Theater oder die vielen Grünflächen wie den Prinzessin-Elisabeth-Park, das Tengelbachtal, den Stadtwald sowie den angrenzenden Kurpark. Weiterhin befinden sich in direkter Laufnähe Einkaufsmöglichkeiten wie Tegut, eine Bäckerei, ein Café, eine Post und eine Bank. Verkehrsanbindung: Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66. Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 25006006 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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: 25006006 - 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)