Wiesbaden – Nordost

# Sanierte Maisonnettewohnung mit Terrasse und TG-Stellplatz in beliebter Lage, nahe dem Stadtwald!

***Objektnummer: 24006040***

**KAUFPREIS:** 539.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 112 m² • **ZIMMER:** 3.5

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**


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

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24006040 |
| Wohnfläche | ca. 112 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3.5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1983 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 539.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 15 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 19.02.2029 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 103.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Ein erster Eindruck

Die 1983 erbaute Wohnanlage, befindet sich in sehr beliebter Stadtlage von Wiesbaden. Die Innenstadt, etliche Cafés und Restaurants, sowie der Stadtwald sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Maisonettewohnung wurde 2021 liebevoll saniert. Besonders für Paare oder junge Familien bietet sie ausreichend Platz zur freien Entfaltung. Auch die Einrichtung für ein Home-Office ist hier ideal möglich. In der ersten Etage finden Sie ein praktisches Gästezimmer, einen modernen, hellen Küchenbereich, sowie einen geräumigen Wohn-/Essbereich, voller Licht und Zugang zur Sonnenterrasse für entspannte Abende im Sommer. Auf beiden Etagen wurden im Zuge der Sanierung neue Tageslichtbäder errichtet, welche ausreichend Platz zum Wohlfühlen bieten. In der oberen Etage finden Sie eine süße Wohnnische mit bodentiefen modernen Fenstern. Ein großzügiges Schlafzimmer freut sich hier mit Ideen gefüllt zu werden. Ein weiterer Abstellraum, sowie ein großer Spitzboden sorgen für entsprechenden Stauraum und Ordnung in Ihrer Wohnung. Insgesamt besticht die Maisonettewohnung durch ausreichend Platz mit viel Stauraum und Möglichkeiten für eine persönliche Einrichtung ganz nach Ihrem Geschmack in gefragter Lage! Der eigener Tiefgaragenstellplatz lässt Sie ganz entspannt ohne Parkplatzsuche zu Hause ankommen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, damit Ihnen diese tolle Wohnung nicht entgeht.

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Ausstattung und Details

- Sanierung 2021
- Neue dreifachverglaste Isofenster
- Zwei Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche
- Praktischer Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Moderne Einbauküche
- Zwei Etagen
- Geräumiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Abstellraum und eigener Dachboden
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Alles zum Standort

Wiesbaden-Nordost gehört mit seinen 22.000 Einwohnern zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Zu Nordost gehören das Walkmühltal, das Nerotal, das Dambachtal, das Eigenheim und das Komponistenviertel. Das Walkmühltal, das durch seine Lage und die Nähe zum Wald ein beliebtes Naherholungsgebiet ist, wird von schönen, großzügigen 1-3 Familienhäusern geprägt. Im Nerotal 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. Nördlich des Kurparks liegt das begehrte Komponistenviertel, das sich von der Sonnenberger Straße bis zur Abeggstraße erstreckt. Villen aus der Jahrhundertwende, Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit und luxuriöse Appartementhäuser prägen auch dieses Viertel. Am nördlichen Ende der Stadt befindet sich das Eigenheim, dessen Bebauung überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Verkehrsanbindung: Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz erfolgt über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer und ist damit für den Autofahrer leicht zu erreichen, Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - ideale Anbindung an die Autobahn A66. Auch für die Anreise mit der Bahn sind optimale Voraussetzungen gegeben, denn Wiesbaden ist an das deutsche ICE-Netz angeschlossen. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz. Der Frankfurter Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinien 1, 8, 2, 16, 18 verkehren regelmäßig und bieten eine gute Möglichkeit, sich fortzubewegen und schnell in die Wiesbadener Innenstadt zu gelangen.

**Objektnummer: 24006040 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 103.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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: 24006040 - 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com