

Wiesbaden – Nordost

# Moderne, helle 4-Zimmer-Familienwohnung mit großem Garten

Objektnummer: 24006026



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

KAUFPREIS: 1.030.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24006026 - 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: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006026
Wohnfläche	ca. 212 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2005

Kaufpreis	1.030.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006026 - 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: 24006026 - 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: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Ein erster Eindruck

Eingebettet in eine ruhige und gepflegte Wohnanlage befindet sich dieses großzügige Familiendomizil auf zwei Ebenen. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch die großzügige Raumaufteilung und den bezaubernden Garten. Mit einer Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Familien und Paare, die ein komfortables Zuhause suchen. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die den Anforderungen eines modernen Lebensstils gerecht wird. Der helle und großzügige Wohn-/Essbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die angrenzende Küche samt Abstellraum ist mit allem Komfort ausgestattet. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit Ankleide, die nach einem langen Tag den idealen Rückzugsort bieten und einen erholsamen Schlaf garantieren. Die beiden Tageslichtbäder und das Gäste-WC sind erstklassig ausgestattet. Das Highlight dieser Immobilie ist zweifelsohne der wunderschön angelegte Garten, der direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Hier können Sie sich in Ihrer eigenen grünen Oase entspannen und die Natur in vollen Zügen genießen. Der Garten bietet ausreichend Platz für gemütliche Gartenmöbel, einen Grillplatz oder auch Spielgeräte für die Kinder. Auch die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend, fernab vom Trubel der Stadt und doch sehr zentral im beliebten Komponistenviertel. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass Sie alles bequem erreichen können. Die Wohnung ist derzeit für € 3.475 pro Monat Kaltmiete vermietet. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Ausstattung und Details

- Maisonette- Wohnung
- insgesamt 4 Zimmer mit zusätzlichen Ankleidezimmer
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Garten Sondernutzungsrecht ca. 360 m<sup>2</sup>
- zwei moderne Tageslichtbäder
- Kamin
- Gäste- WC
- Waschmaschinenanschluss im Duschbad
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- großer Abstellraum in der Wohnung
- momentan vermietet für 3.475 € Kaltmiete pro Monat

Objektnummer: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Alles zum Standort

Das in wunderschöner Höhenlage von Wiesbaden liegende Komponistenviertel gehört zu den begehrtesten Bezirken der Landeshauptstadt. Hier wohnt man traditionsbewusst: stilvolle Gründerzeitvillen und Einfamilienhäuser prägen das Bild dieser Topadresse. Eine hervorragende Anbindung zur Innenstadt ohne Durchgangsverkehr, die Schumann-Schule sowie gepflegte Grünflächen machen das Gebiet auch für Familien interessant. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß das Kurhaus und das Theater oder die vielen Grünanlagen wie den Prinzessin-Elisabeth-Park, das Tengelbachtal und den angrenzenden Kurpark. Verkehrsanbindungen: Die Anschlüsse der 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 und über gute S-Bahn-Anschlüsse verfügt, sowohl vom Hauptbahnhof aus als auch von der Station Wiesbaden Ost. Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Auto- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

Objektnummer: 24006026 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24006026 - 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)