

Wiesbaden – Kohlheck

Zweifamilienhaus in ruhiger Waldrandlage von Wiesbaden Kohlheck auf WEG-geteiltem Grundstück

Property ID: 25006010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 722 m²

Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

At a glance

Property ID	25006010	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 210 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 140 m ²
Year of construction	1967	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	392.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



**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



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property



Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

The property

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



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

Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

A first impression

In ruhiger Randlage von Wiesbaden, am grünen Waldrand von Kohlheck, erwartet Sie ein attraktives Zweifamilienhaus auf einem WEG-geteilten Grundstück, welches vollständig leerstehend ist und somit sofort nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen genutzt werden kann – sei es als Eigenheim oder Kapitalanlage. Das 1967 erbaute und gepflegte Massivhaus bietet auf ca. 210 m² Wohnfläche sowie einem Gartenanteil von ca. 80 m² und zusätzlicher Terrasse und Balkon ausreichend Platz für Ihre Wohnräume. Das Grundstück, auf welchem die Immobilie steht, umfasst insgesamt ca. 1.443 m² und wird mit einer angrenzenden, einfamilienhausähnlichen Immobilie im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geteilt. Jede der beiden Einheiten hat dabei ihre eigenen Rechte und Nutzungsmöglichkeiten sowie ihr eigenes Strom- und Heizungssystem. Im Zweifamilienhaus erwartet Sie im Erdgeschoss eine helle und ansprechende Wohnung, welche sich besonders für Familien sowie Paare eignet. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Gartenanteil von ca. 80 m² in südöstlicher Ausrichtung schafft eine angenehme Atmosphäre. Eine moderne, voll ausgestattete Küche, zwei weitere Zimmer sowie ein innenliegendes Duschbad und ein Gäste-WC runden das großzügige Raumangebot ab. Das Obergeschoss bietet bei ähnlicher Raumaufteilung ein zusätzliches Zimmer und einen großzügigen Balkon, welcher zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Auch diese Etage ist vollständig leerstehend und kann nach Ihren Wünschen genutzt werden – sei es als zusätzliche Wohnfläche für die Familie oder als separate Einheit zur Vermietung. Beide Etagen wurden zwischen 2010 und 2013 im Innenraum umfänglich renoviert und überzeugen durch einen klaren und durchdachten Grundriss sowie eine Wohnfläche von jeweils ca. 105 m². Ein weiteres Highlight ist der große Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie die praktische Doppelgarage, welche perfekt in das Gesamtbild integriert wurde. Das Haus wurde ursprünglich als Mehrfamilienhaus geplant und verfügt über eine Teilungserklärung, sodass es bei Bedarf auch in zwei separate Einheiten unterteilt werden kann – eine ideale Option für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Eigenheim und Vermietung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für eine Besichtigung gerne zur Verfügung!

Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

Details of amenities

Grundstück:

- Gesamt: ca. 1.443 m²
- MEA: 1/2; ca. 712,5 m²
- Teilung des Grundstücks mit einer angrenzenden Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)

Zweifamilienhaus:

- Zwei Eigentumswohnungen
- Geteilt durch eine Teilungserklärung
- WF jeweils ca. 105 m²
- 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

Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

All about the location

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.

Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 392.50 kwh/(m²*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.

Property ID: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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