

Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung in einzigartiger Blicklage

Número de propiedad: 25006007



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

De un vistazo

Número de propiedad	25006007
Superficie habitable	ca. 141 m ²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1969

Precio de compra	549.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELECTRICITY	Demanda de energía final	151.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	30.12.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

La propiedad



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



Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

La propiedad

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.

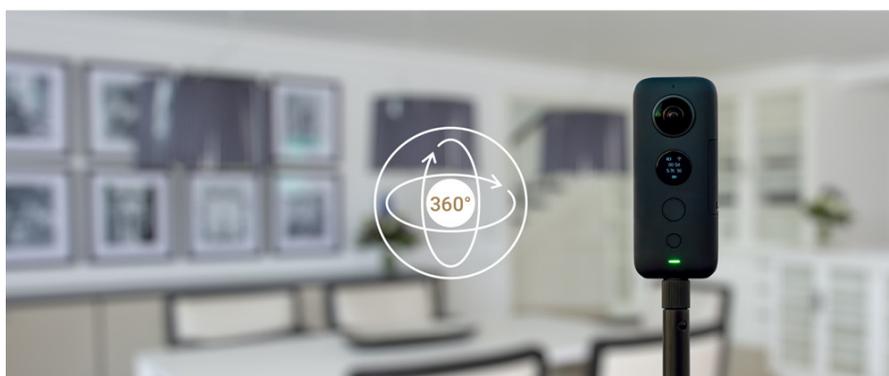
T.: 0611 - 16 02 72 0

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

Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

Una primera impresión

Diese 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich am Rande des Komponistenviertels und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie eine gepflegte Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 141 m², verteilt auf zwei Etagen, verfügt die Immobilie über insgesamt drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Diese Raumaufteilung ermöglicht eine komfortable und flexible Raumnutzung, ideal für Paare oder kleine Familien. Im Jahr 2009 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Dabei wurden alle elektrischen Leitungen erneuert und ein neuer Sicherungskasten installiert. Die alten Nachtspeicherheizungen wurden ausgetauscht. In den Wohn- und Schlafräumen wurde versiegeltes Ahorn-Fertigparkett verlegt, in Bad und Küche wurden alle Fliesen erneuert. Der Treppenbelag besteht aus Kork, was zusätzlich zur Behaglichkeit beiträgt. Die Küche, die vom renommierten Küchenstudio Plana geplant wurde, ist überwiegend mit Geräten der Marke Gaggenau eingerichtet. Ein neuer Geschirrspüler der Marke Samsung wurde im August 2023 eingebaut. Die beiden Bäder der Wohnung wurden ebenfalls komplett saniert und mit modernen Sanitärobjekten sowie elektronischen Durchlauferhitzern ausgestattet. Ein Abstellraum im Keller bietet zusätzlichen Stauraum und ein Gemeinschaftsparkplatz steht zur Verfügung. Besonderes Highlight der Wohnung sind die beiden Balkone und die Dachterrasse mit herrlichem Blick ins Grüne. Die Dachterrasse wurde mit einem Tropenholzdeck ausgestattet und lädt zum Entspannen im Freien ein. Der Balkon ist mit einer Markise ausgestattet, die an heißen Tagen einen effektiven Sonnenschutz bietet. Die Lage der Wohnung ist äußerst attraktiv. In wenigen Minuten erreicht man den Stadtwald, der zum Spazierengehen und Erholen einlädt. Auch ein Bio-Supermarkt ist fußläufig erreichbar, so dass Einkäufe bequem erledigt werden können. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in der Nähe und ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der unverbaubare Blick ins Tal wird durch die Frischluftschneise für Wiesbaden nicht beeinträchtigt und sorgt für eine ansprechende Aussicht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

Detalles de los servicios

- Sanierung 2009:

Elektrik: Alle Leitungen neu, neuer Sicherungskasten, alte Nachtspeicherheizungen neu (Teil war bereits erneuert, Teil aus Zeit mit Asbestverdacht durch neue Heizkörper ersetzt).

Böden: neues Ahorn-Fertigparkett versiegelt, alle Fliesen in der Wohnung neu, Treppenbelag Kork

Küche: komplett neu von Küchenstudio Plana, Elektrogeräte überwiegend Gaggenau. Neue Spülmaschine Samsung August 2023

Bäder: inklusive aller Sanitärelemente komplett neu, neue Durchlauferhitzer, elektronisch.

Dachterrasse: Neues Holzdeck, Tropenholz

Balkon unten: ca. 2016 neue Markise

- Abstellraum im Keller

- Gemeinschaftsparkplatz

- Hausgeld 281,32 € plus Instandhaltungsrücklage 205,68 €= 487 € pro Monat

Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

Todo sobre la ubicación

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 Tannelbachtal und den angrenzenden Kurpark. 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. Das Nerotal mit dem Neroberg, dem Hausberg der Stadt, zählt zu den gehobenen Wohnlagen der Stadt. Das Gebiet ist vor allem durch gründerzeitliche Villen geprägt und vermittelt dementsprechend ein herrschaftliches Bild. Hier 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 Appartementshäuser prägen auch dieses Viertel. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, das ebenfalls von herrschaftlichen Villen geprägt ist. Am nördlichen Ende der Stadt befindet sich das Eigenheim, dessen Bebauung überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. 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.

Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 151.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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