

Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

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

????????? ??????????: 25006007



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

????? ?????????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 141 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25006007	????? ???????	549.000 EUR
?????????????	ca. 141 m <sup>2</sup>	?????????????	???????????
????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
????????????? ???	2		
?????????????			
?????????????	2	??????????	?????????
????? ??????????????	1969	?????????????????	
		?????????	?????????????????? ?????????, ????????????

???????? ??????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

?????????????? ???????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	151.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	30.12.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	E
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	??????????????	???????????????????	1969
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

?? ?????????



???????? ?????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

?? ?????????



**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)





??????? ???????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

?? ????????



??????? ????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

?? ????????





??????? ???????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

?? ????????

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.

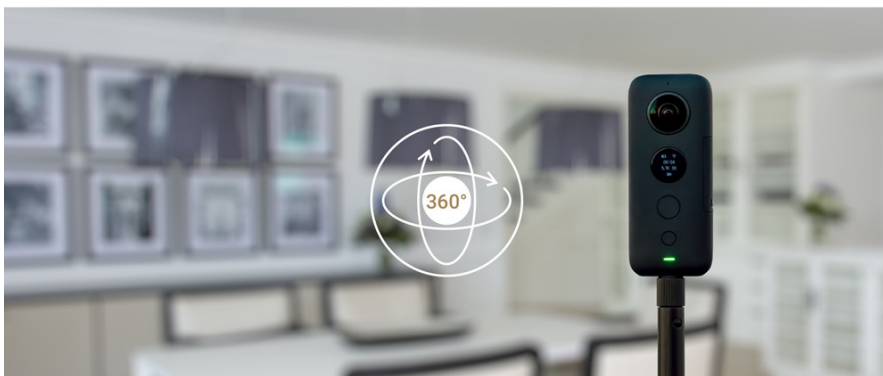
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com



[www.von-poll.com/wiesbaden](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)

??????? ???????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup>, 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.

??????? ????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 151.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



???????? ??????????: 25006007 - 65193 Wiesbaden Nordost – Komponistenviertel

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 ??????????????  
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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