

Wiesbaden – Nordost

# Helles Domizil mit liebevollem Garten und Einliegerwohnung, in beliebter Lage nahe dem Stadtwald!

???????? ??????????: 24006061



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

???? ??????: 1.390.000 EUR • ??????????: ca. 333 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ????: 781 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ??? ??????

???????? ??????????	24006061	????? ???????	1.390.000 EUR
????????????	ca. 333 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	10	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
????????	3	????? ??????????????	2016
????? ?????????????	1972	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>
		??????	???????
		????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	156.50 kWh/m²a
		???????????????	
???????????????	19.06.2033	???????????????	E
????????????????????		???????????????????	
?????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????????	
		????? ????????????????	1972
		?????????? ?? ??	
		???????????????????	
		???????????????????????	

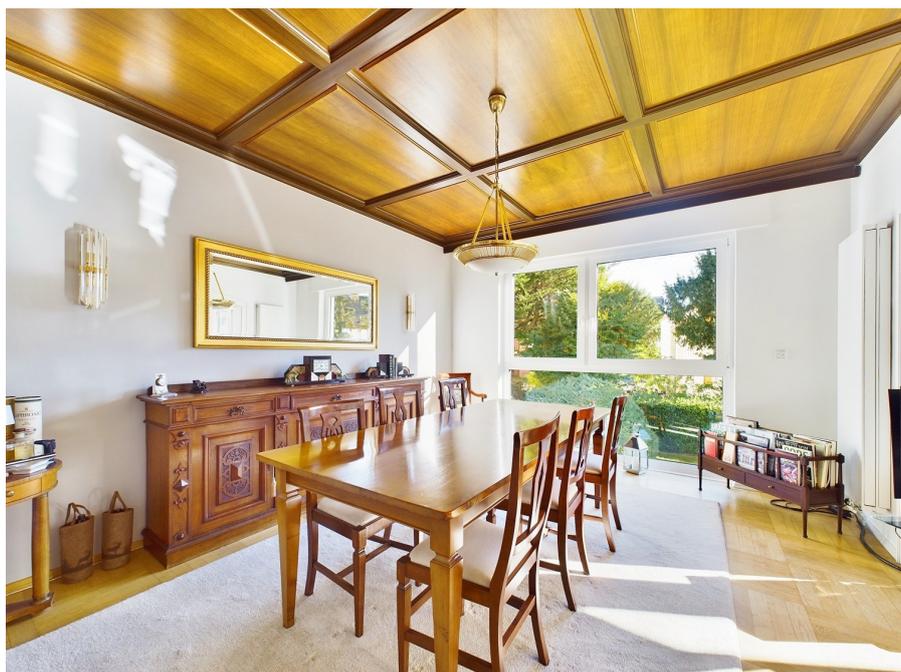
???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ?????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



**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)

???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



???????? ?????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????

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.

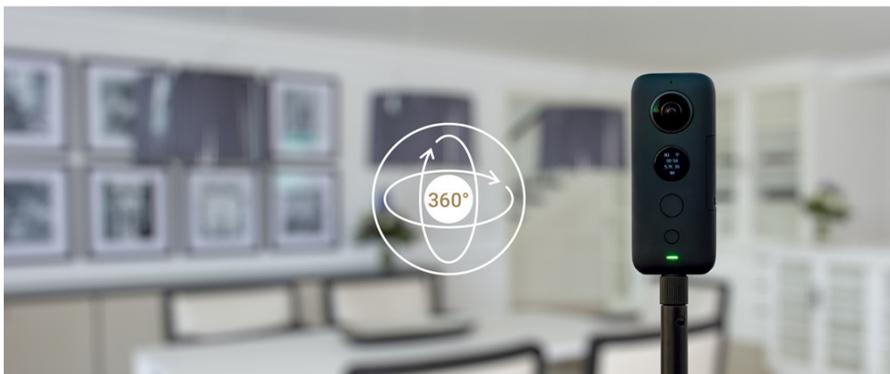
T.: 0611 - 16 02 72 0

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[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)

???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage, welches im Jahr 1972 erbaut und bis heute immer wieder modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 781 m<sup>2</sup> in sehr gefragter Lage, gleich in der Nähe der Albrecht-Dürer-Anlagen und bietet neben dem wunderschönen eingewachsenen Garten eine Wohnfläche von etwa 333 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 10 Zimmern eignet sich das Haus sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, als auch für eine Familie, die zusätzlichen Raum für z.B ein Home-Office benötigt. Das Haus überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, der eine flexible Nutzung der Räume ermöglicht. Neben der Hauptwohneinheit auf zwei Etagen, gibt es eine separate Einliegerwohnung; ideal für die Vermietung, eigene Gäste oder als Büroeinheit nutzbar. Die Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand und wurde die letzten Jahre immer wieder modernisiert. Empfangen vom Entreé erreichen Sie einen hellen, offenen Wohn-Essbereich mit ausreichend Platz für gemütliche Abende vor dem Kamin. Auf der großen Terrasse lässt sich der Außenbereich hervorragend nutzen und bietet direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten. Neben dem Küchenbereich mit praktischem Abstellraum, befindet sich auf dieser Etage noch ein helles Schlafzimmer, ein modernes geräumiges Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Eine große Treppe führt Sie in das helle, reichlich gedämmte Dachgeschoss voller Licht mit vier weiteren Zimmern. Diese können ganz Ihren Bedürfnissen entsprechend genutzt werden. Auch hier finden Sie ein zeitgemäßes Tageslichtbad. Eine Klimaanlage garantiert auch an warmen Sommertagen ein angenehmes Wohnklima im Dachgeschoss. Insgesamt schaffen die einladenden, lichtdurchfluteten Räume im ganzen Haus ein angenehmes Wohnambiente und bieten genügend Freiraum zur Verwirklichung persönlicher Wohnträume. Entspannt mit dem Auto zu Hause angekommen fahren Sie in Ihre eigene Garage und genießen die Ruhe der verkehrsberuhigten Lage des Hauses. Falls Sie an einer Besichtigung interessiert sind, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Anwesen persönlich vorzustellen.

???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

- Drei Tageslichtbäder und ein Gäste-WC
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- funktionsfähiger Kamin
- Elektrische Rollläden
- Schön angelegter Garten
- Einzelgarage
- Keller
- Zentrales Treppenhaus mit separatem Aufgang zur Büroebene
- Gaszentralheizung 2015
- Neue Terrasseneindeckung 2013
- Teilweise neue Fenster mit 3 Fachverglasung
- Neues Garagentor 2021
- Parkettböden

???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

Das Wiesbadener Walkmühltal liegt im Norden der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und stellt eines der malerischen Täler dar, die die Stadt umgeben und ihre landschaftliche Vielfalt prägen. Es erstreckt sich von der Höhe des Taunus in südlicher Richtung bis in den Stadtbereich und bildet eine natürliche Grenze für den dortigen Ortsbezirk. Das Walkmühltal ist von sanften Hügeln umgeben, die teils bewaldet sind und so zu einem idyllischen, naturbelassenen Ambiente beitragen. Durch das Tal verläuft der gleichnamige Bach, der dem Tal seinen Namen gab und zu früheren Zeiten als Wasserquelle für die ansässigen Mühlen diente – eine Tradition, die der Region auch kulturell ihren Stempel aufdrückt. Die Umgebung des Walkmühltals zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, da der Bereich inmitten von Natur und zugleich nah zur Innenstadt liegt. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Wanderwege, die sich entlang des Tals schlängeln und einen idealen Zugang zur Wiesbadener Natur bieten. In Verbindung mit den angrenzenden Tälern wie dem Nerotal und Dambachtal bildet das Walkmühltal ein wunderschönes Erholungsgebiet für Spaziergänger, Jogger und Naturliebhaber. Die direkte Nähe zu Wiesbadens Kurviertel und den angrenzenden Wohngebieten macht das Walkmühltal zudem zu einem beliebten Ausflugsziel für Bewohner und Besucher, die sowohl die Ruhe und Natur als auch die städtischen Annehmlichkeiten schätzen. Die gelebte Symbiose aus Natur und Stadtnähe macht das Walkmühltal zu einem einzigartigen Rückzugsort in Wiesbaden. Verkehrsanbindung: Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz erfolgt über mehrspurige Zubringer und ist damit für den Autofahrer leicht zu erreichen - ideale Anbindungen an die Autobahnen A66 und A3 sind gegeben. 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 - z.B mit mehreren Buslinien.

??????? ???????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 156.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

???????? ??????????: 24006061 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 ??????????????  
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)