

Wiesbaden – Nordost

# Sanierte, helle Wohnung in absoluter Traumlage fußläufig zur Innenstadt nahe dem Stadtwald!

????????? ??????????: 24006024



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

????? ?????????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

?? ??? ??????

???????? ??????????	24006024	????? ???????	675.000 EUR
????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	?????????	???????
?????????	4	????????????	???????
?????????????? ??? ???????????	2	????????????????????	ca. 27 m <sup>2</sup>
???????????	2	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
????? ?????????????	1900		

???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

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

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

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

KEIN

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

?????

???????? ??: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

?? ????????





???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ?????: 2400624 - 65193 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)



???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????





???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????

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)



??????? ????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Das wunderschöne um 1900 erbaute Gebäude im Jugendstil befindet sich in sehr beliebter Stadtlage von Wiesbaden, nahe der Dambachtal-Anlagen. Die Innenstadt, etliche Cafés und Restaurants, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie der Stadtwald sind in wenigen Gehminuten erreichbar. In Ihrer Wohnung angekommen können Sie entspannen und die Ruhe genießen. Vom großzügigen Flur der Etagenwohnung aus, erreichen Sie vier elegante helle Zimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich voller Licht mit Blick ins Grüne erstreckt sich über zwei Räume und anliegender Terrasse, welche tolle Möglichkeiten für eine stilvolle Einrichtung bieten. Das moderne Tageslichtbad und das innenliegende Badezimmer mit Dusche sind modern und schön eingerichtet. Die helle Küche mit neuwertigen Möbeln und Geräten versehen, ist sehr geschmackvoll gestaltet. Die ganze Wohnung wurde mit einem wunderschönen Echtholzparkett versehen und befindet sich in einem top gepflegten, hochwertigen Zustand. Mit einer Höhe von ca. 2,80 m vermittelt die Wohnung ein tolles Raumgefühl und lässt einfach aufatmen. Weitere Nutzfläche hält ein Abstellraum zum waschen, sowie ein Kellerraum mit Fenster für Sie bereit. Modern, stilvoll und in jüngerer Zeit saniert! Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, damit Ihnen diese tolle Altbauwohnung nicht entgeht.

???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

- Raumhöhe von ca. 2,80 m
- Großzügiges Wohnzimmer
- Drei weitere helle Zimmer
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Zwei Bäder
- Abstellraum für Waschmaschine in der Wohnung
- Echtholzparkett
- Eine Terrasse mit Weitblick
- Gartenmitbenutzung
- Geräumiger Kellerraum

???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Wiesbaden-Nordost, mit seinen 22.000 Einwohnern, gehört zu den begehrtesten Wohnvierteln der Stadt. Zu Nordost zählen das Walkmühltal, das Nerotal, das Dambachtal, das Eigenheim und das Komponistenviertel. Das Walkmühltal, welches durch seine Anlage und die Nähe zum Wald ein beliebter Erholungsort ist, wird von schönen großzügigen 1-3 Familienhäusern geprägt. Das Nerotal mit dem Neroberg, dem Hausberg der Stadt, zählt zu den gehobensten Wohngebieten der Stadt. Das Gebiet ist vornehmlich von gründerzeitlichen Villen geprägt und gibt dementsprechend ein herrschaftliches Bild ab. Dort befindet sich auch die Talstation der Nerobergbahn, die auf den Neroberg führt, von wo man einen herrlichen Blick über die Stadt geboten bekommt. Diesen Ausblick kann man ebenfalls vom Opelbad als auch von der russisch-orthodoxen Kapelle aus genießen. Nördlich des Kurparks gelegen befindet sich das begehrte Komponistenviertel, welches sich über die Sonnenberger Straße bis zur Abeggstraße hin erstreckt. Dieses Gebiet ist ebenso von Villen aus der Jahrhundertwende sowie von Einfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit und von luxuriösen Apartmenthäusern geprägt. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, welches ebenfalls mit herrschaftlichen Villen bestückt ist. Verkehrsverbindungen: Die Anschlüsse an die 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. Der Frankfurter Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt. Auch die Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist perfekt gegeben. Die Buslinien 1, 8, 2, 16, 18 fahren regelmäßig und bieten eine tolle Möglichkeit sich fortzubewegen und schnell die Wiesbadener Innenstadt zu erreichen.

??????? ???????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

**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.



???????? ??????????: 24006024 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

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

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)