

Wiesbaden – Kohlheck

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

VP azonosító: 25006010



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

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 722 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Áttekintés

VP azonosító	25006010
Hasznos lakótér	ca. 210 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	7
Hálószobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1967
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	749.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 140 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	07.10.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	392.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



**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?

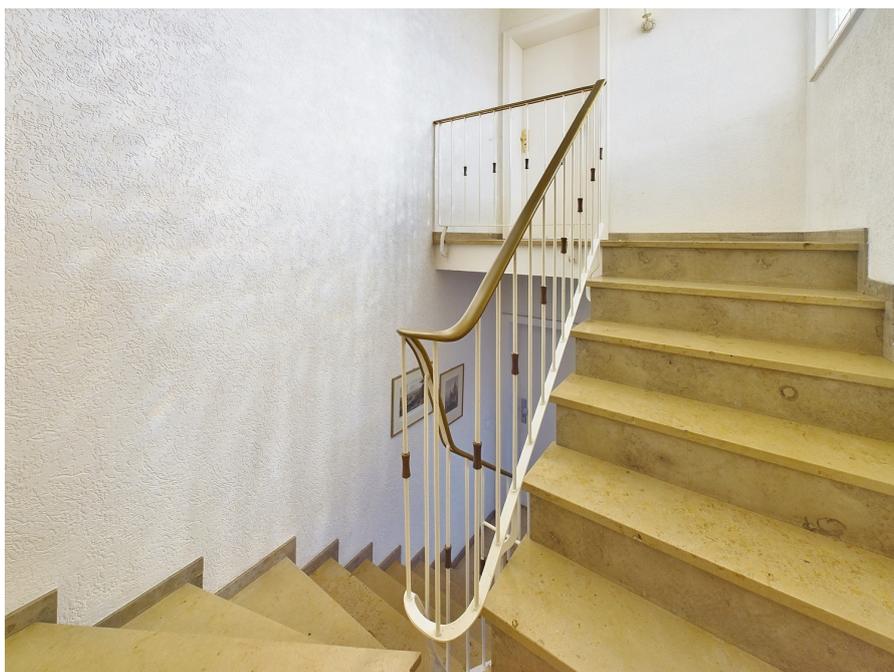
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az ingatlan

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.

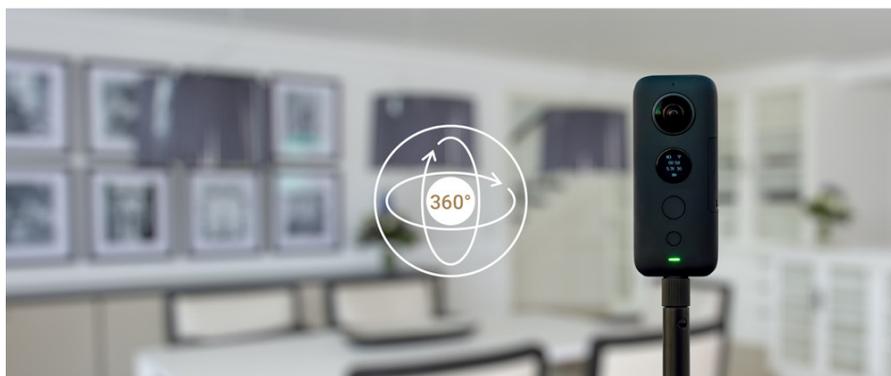
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto: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)

VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Az els? benyomás

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Gartenanteil von ca. 80 m<sup>2</sup> und zusätzlicher Terrasse und Balkon ausreichend Platz für Ihre Wohnräume. Das Grundstück, auf welchem die Immobilie steht, umfasst insgesamt ca. 1.443 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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!

VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Részletes felszereltség

Grundstück:

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

Zweifamilienhaus:

- Zwei Eigentumswohnungen
- Geteilt durch eine Teilungserklärung
- WF jeweils ca. 105 m<sup>2</sup>
- 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

VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 392.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25006010 - 65199 Wiesbaden – Kohlheck

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
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)