

Wiesbaden – Nordost

## Saniertes Anwesen mit einzigartiger Ausstattung und großem Garten nahe dem Stadtwald !

???????? ??: 25006054



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

???? ??: 2.150.000 EUR • ??: ca. 294,97 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 816 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

???????? ??????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ??? ??????

|                              |                                                            |                                |                                                                                       |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25006054                                                   | ????? ???????                  | 2.150.000 EUR                                                                         |
| ???????????                  | ca. 294,97 m <sup>2</sup>                                  | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                    | 8                                                          |                                |                                                                                       |
| ?????????? ???<br>?????????? | 5                                                          |                                |                                                                                       |
| ??????????                   | 4                                                          | ????? ??????????????           | 2016                                                                                  |
| ????? ??????????????         | 1955                                                       | ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ?????? ??????????????        | 1 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ??????? | ????????????????????<br>?????? | ca. 53 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                              |                                                            | ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????                                   |

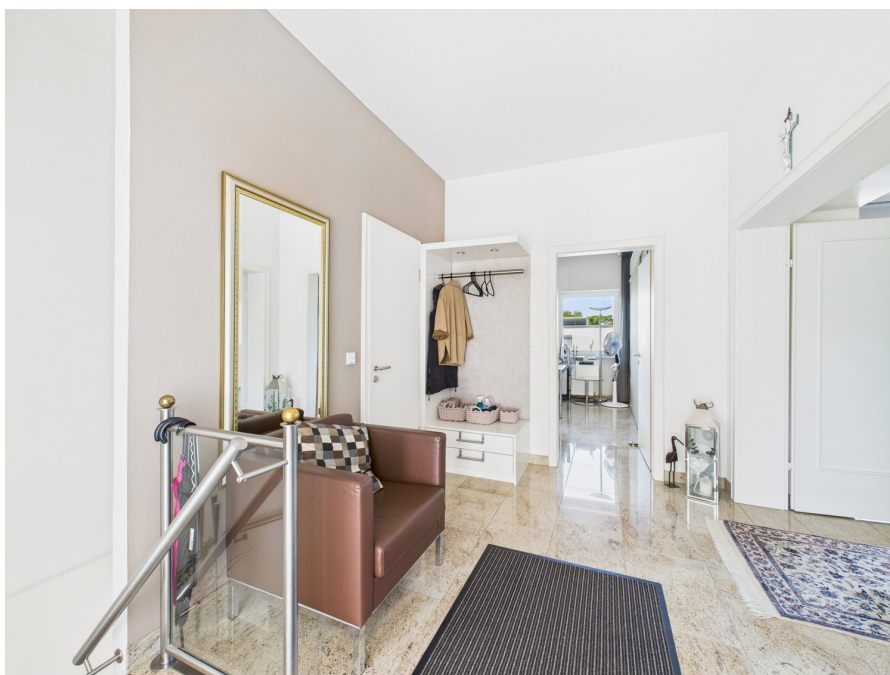
???????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 133.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 08.01.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2016           |

???????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



???????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



???????? ??: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ???????



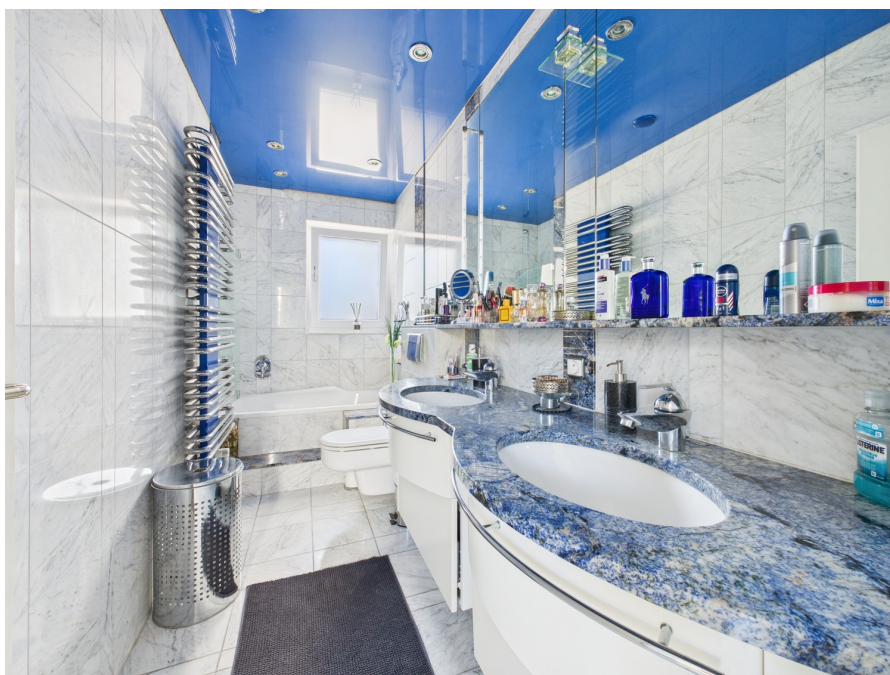
??????? ???????? : 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



???????? ???????? : 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



???????? ??????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



???????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



???????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ?????????



???????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

?? ????????



??????? ?????????: 25006054 - 65195 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)

??????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

## ??? ?????? ??????????

Dieses großzügige freistehende Anwesen steht auf einem traumhaftem Grundstück in gefragter Lage von Wiesbaden, nahe dem Stadtwald.

Das 1955 erbaute Gebäude wurde bis 2016 vollumfänglich saniert und hochwertig modernisiert. Neben den üblichen Gewerken wie Dach, Dämmung, modernen Fenstern und Heizung, wurde hier auch ein App gesteuertes Free@Home Beleuchtungs- und Rollladensystem installiert. Die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage ermöglicht Ihnen auch in Zukunft moderne Energietechnologien zu nutzen.

Empfangen vom großzügigen Entreé erwartet Sie ein wunderbar offener Wohnraum mit hellen Fensterfronten und anliegendem Essbereich, der viel Platz für die gesamte Familie bietet. Neben der stilvoll designten Küche mit Kochinsel, befinden sich auf dieser Etage noch ein helles Home-Office und ein großzügiges gemütliches Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Auch ein Tageslichtbad und Gäste-WC sind auf dieser Etage. Eines der Highlights der Immobilie ist der Atrium ähnliche Terrassenbereich mit mediterranen Pflanzen, welcher gleich vom offenen Wohn-/Essbereich begehbar ist und eine Vielzahl an Entfaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier wurde eine geschmackvolle Lounge mit hauseigener Bar als Wohlfühloase gebaut. Diese kann auch im Winter mit Glaswänden geschlossen und beheizt genutzt werden.

Im Erdgeschoss finden Sie eine sehr gepflegte Wohnetage mit 3 Zimmern, Küche und innenliegendem Bad - ideal für einen smart eingerichteten Homeoffice-Bereich, die Unterbringung eines Au Pair's oder weitere Wohnfläche für Ihre Familie. In Ihrem eigenen Sauna - und Fitnessbereich, mit Fußbodenheizung ausgestattet, können Sie nach einer langen Woche einfach mal abschalten. Bodentiefe Glasfronten, optimal nach Süd-Westen ausgerichtet, durchfluten das gesamte Erdgeschoss mit Licht, ohne von außen einsehbar zu sein. Alle Zimmer bieten Ihnen Zugang zum umliegenden Garten.

Rund ums das Gebäude finden Sie eine sehr gepflegte und durchdachte Gartengestaltung mit automatischem Bewässerungssystem, welches über eine Regenwasserzisterne versorgt wird. Auch der wunderschöne Garten ist, wie alle Wohnräume des Hauses, optimal nach Süd-Westen ausgerichtet.

Lassen Sie sich dieses traumhafte Objekt nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

??????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

- Komplette Sanierung/Modernisierung 2016 abgeschlossen
- Vorbereitung für Photovoltaik
- Automatisches Bewässerungssystem
- Regenwasserzisterne 7.000 Liter
- Außenanlagen komplett neu angelegt
- Fitnessbereich mit Sauna und offener Dusche
- Böden aus Echtholzparkett und Marmor
- Separate Einliegerwohnung möglich
- Vaillant Heizung aus 2013
- Doppelgarage mit Elektrotor
- Innenhof mit Lounge und eigener Bar
- Free@home, Beleuchtungs- und Rolladensteuerung per App
- Alarmanlage
- Hochwertige offene Wohnküche

??????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

## ??? ??? ??? ???????????

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. 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.

??????? ?????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25006054 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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