Wiesbaden – Igstadt

Ein Zuhause mit Geschichte: Kernsaniertes 7,5-Zimmer-Fachwerkhaus mit idyllischem Innenhof

Objektnummer: 26006022



KAUFPREIS: 648.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 245 m²

Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26006022
Wohnfläche	ca. 225 m²
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1779
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	648.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Gas	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

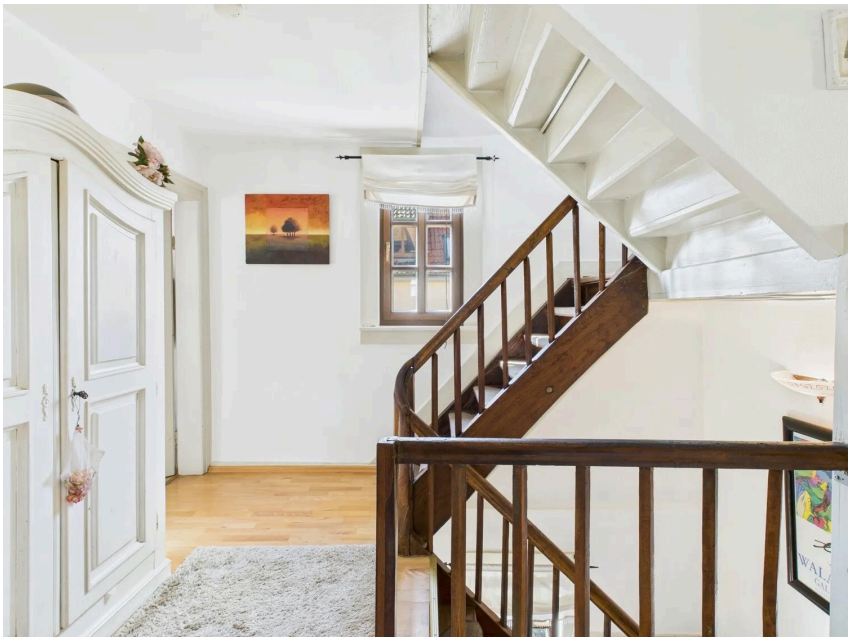
Die Immobilie





Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Die Immobilie



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

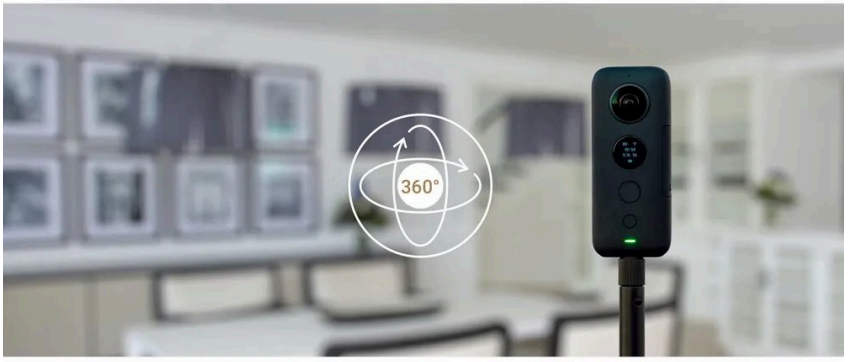
Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | *www.von-poll.com/wiesbaden*

Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Ein erster Eindruck

Dieses traumhafte Wohndomizil begeistert von innen wie von außen!

Das unter Denkmalschutz stehende Fachwerkhaus wurde um ca. 1779 erbaut und im Jahr 1995 aufwendig, originalgetreu und mit viel Liebe zum Detail saniert. Im Zuge dessen wurden unter anderem die Holzfenster durch zweifach verglaste Modelle ersetzt, eine neue Dacheindeckung vorgenommen und die Gas- und Wasserleitungen erneuert. Auch die Elektroinstallationen und Sanitärbereiche wurden auf den aktuellen Stand gebracht. Zuletzt wurde letztes Jahr die Gasheizung erneuert.

Im Inneren erwarten Sie Großzügigkeit und überraschende Alternativen zum Gewohnten. Beim Betreten des Hauses spürt man sofort den historischen Charme, der von den liebevoll erhaltenen Elementen, wie der alten Treppe und den teilweise alten Türen ausgeht. Außergewöhnliche Raumhöhen und gemütliche Ecken machen den Charme dieser Immobilie aus. Für Behaglichkeit und ein idyllisches Ambiente sorgen unter anderem die teilweise sichtbaren Holzbalken. Alles in allem handelt es sich bei diesem charmanten Objekt um eine Immobilie der Marke "direkt einziehen“. Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen unterstreichen das gepflegte Ambiente. Mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 225 m² und 7,5 Zimmern bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Personen, die einen Raum für ein Homeoffice benötigen.

Im Dachgeschoss befindet sich zudem eine separate Zweizimmerwohnung mit Küche und Tageslichtbad.

Ein weiteres besonderes Highlight ist der Außenbereich, mit dem unglaublich liebevoll angelegten Hof. Schaffen Sie sich und Ihrer Familie eine großzügige Oase der Ruhe, gepaart mit einer optimalen Verkehrsanbindung.

Fahren Sie bequem durch das elektrische Holztor und parken Sie Ihren Pkw auf dem Hof.

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von allen Details
begeistern!

Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Ausstattung und Details

- Einzelkulturdenkmal
- umfassende Sanierung 1995
- neue Gasheizung 2025
- Einfamilienhaus ca. 157 m²
- 2-Zimmer- Einliegerwohnung im Dachgeschoss ca. 68 m²
- elektrisches Hoftor
- Stellplatz auf dem Hof
- Gewölbekeller
- pflegeleichtes Grundstück mit Lounge-Bereich und Holzterrasse

Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Alles zum Standort

Mit rund 2.224 Einwohnern zählt Igstadt zu den kleineren Vororten Wiesbadens. Er wird oft als „Tor zum Ländchen“ der hessischen Landeshauptstadt bezeichnet. Wahrzeichen ist sicherlich der 27 m hohe Wasserturm, der 1910 erbaut wurde. Zwischen Igstadt und Kloppenheim erstreckt sich ein Naturschutzgebiet mit hohem Naherholungswert. Weitere Nachbarorte sind Bierstadt, Nordenstadt und Erbenheim. Igstadt verfügt mit der Peter-Rosegger-Schule über eine Grundschule. Sie wird von etwa 100 Schülern besucht und wurde zwischen 2017 und 2018 um einen modernen Anbau erweitert

Auch verkehrstechnisch ist Igstadt mit dem Bahnhof „Wiesbaden-Igstadt“ bestens ausgestattet und sowohl mit der „Ländchesbahn“ als auch mit den Bussen der ESWE gut zu erreichen. Autobahnanschlüsse in Nordenstadt und Erbenheim sowie die direkte Verbindung nach Bierstadt machen auch die Anreise mit dem Auto äußerst komfortabel.

Objektnummer: 26006022 - 65207 Wiesbaden – Igstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com