Wiesbaden – Nordenstadt

Einzigartig leben im Architektenhaus mit Rooftop-Spa und modernster Technik !

Objektnummer: 26006026



KAUFPREIS: 1.895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 450 m^2

Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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

Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26006026
Wohnfläche	ca. 251 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz

Kaufpreis	1.895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	21.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

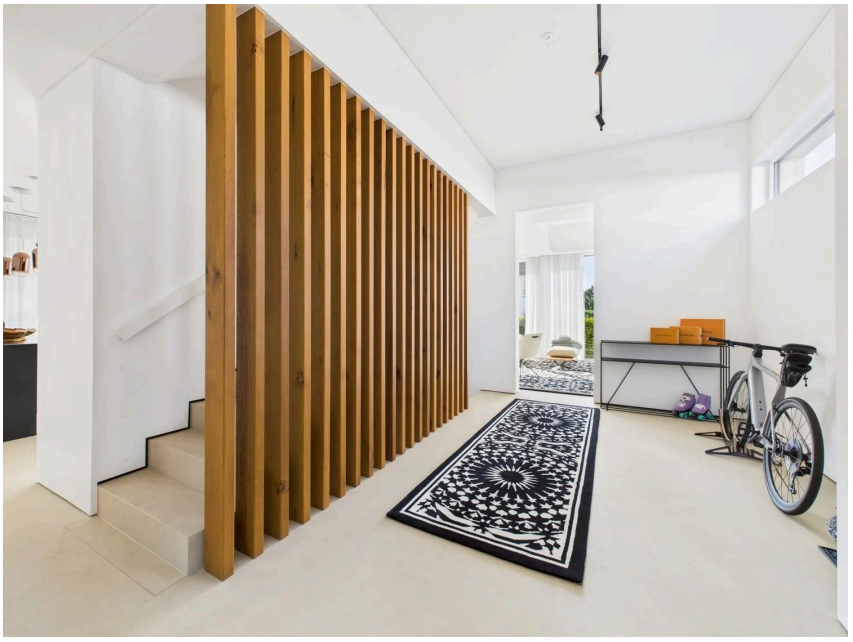
Die Immobilie





Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

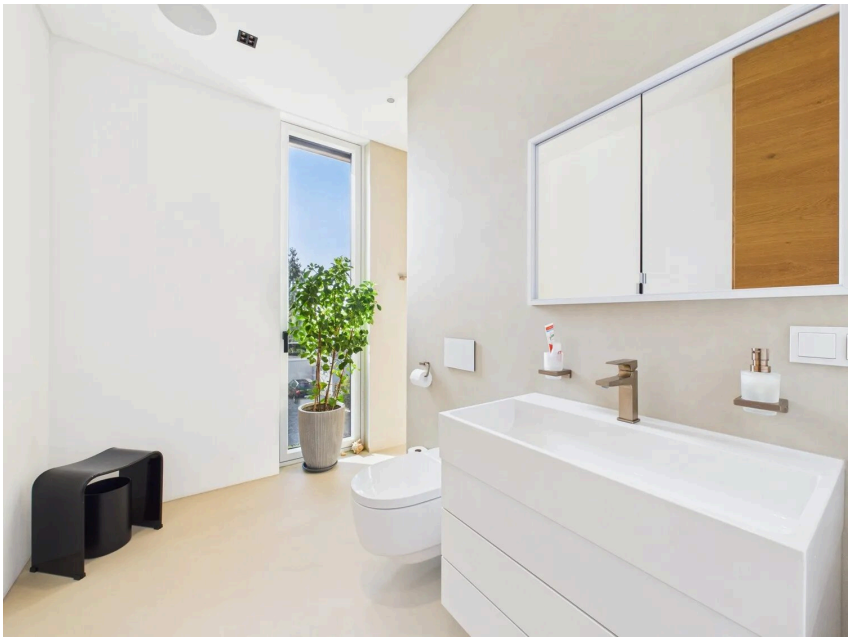




Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie

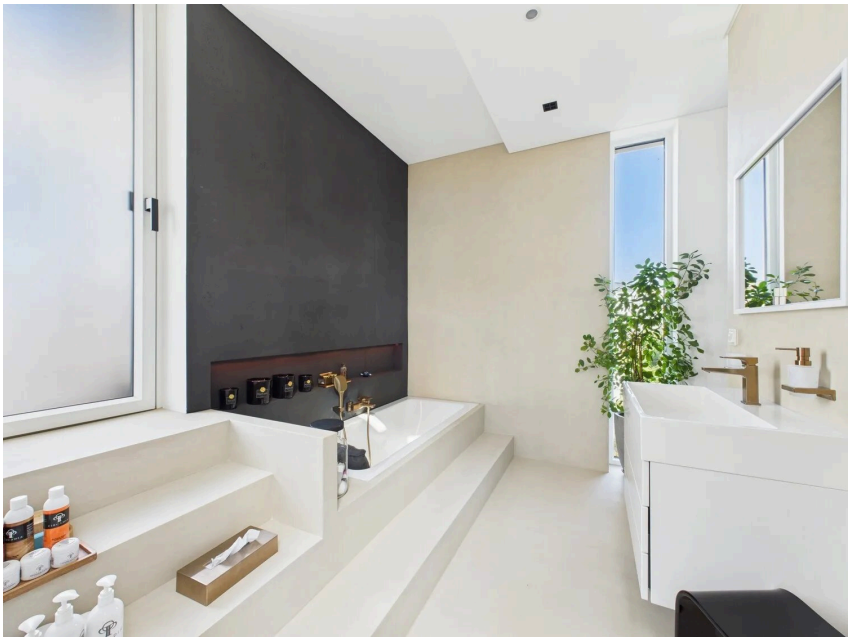




Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

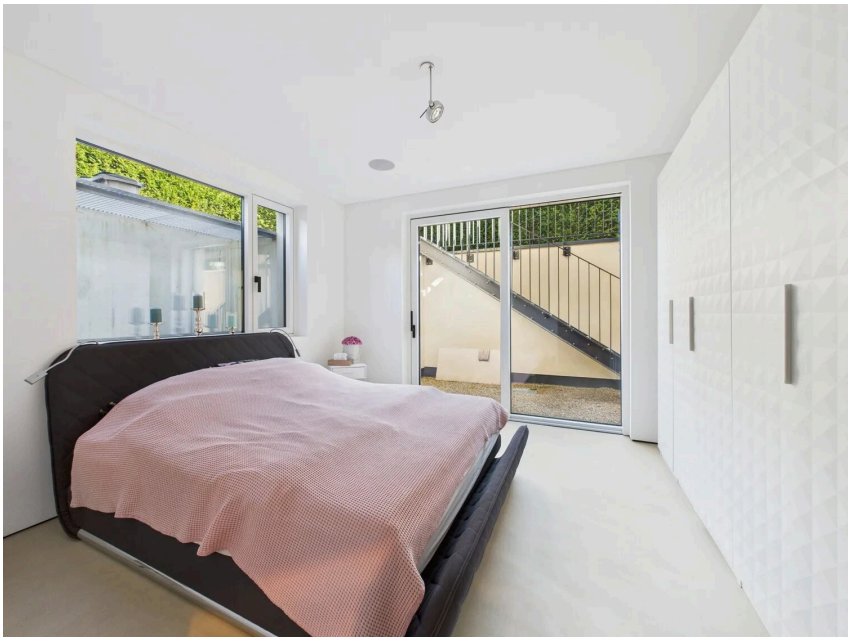
Die Immobilie

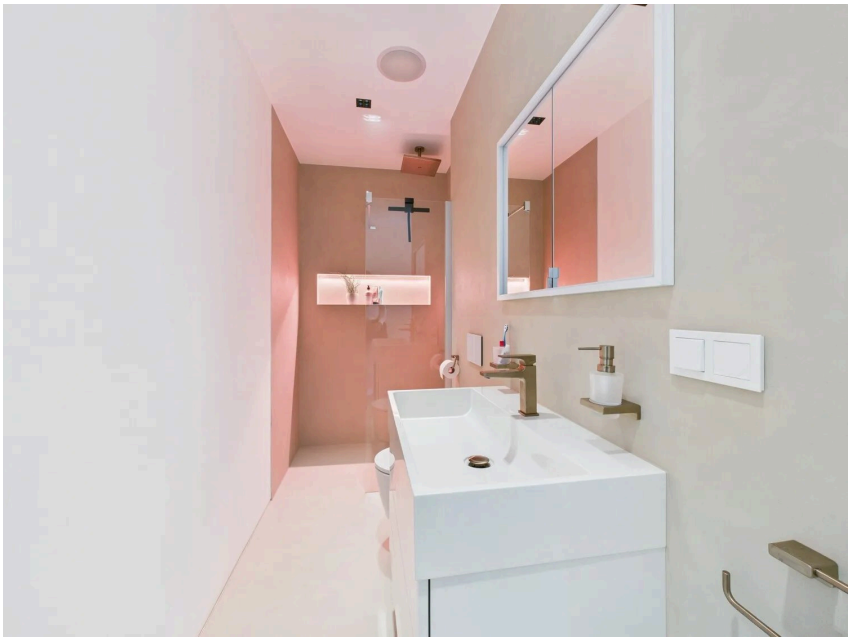




Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem besonderen Einfamilienhaus, das Stil und Eleganz mit modernster Ausstattung und hochwertigen Materialien vereint. Das im Jahr 2022 fertiggestellte Haus präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 251 m² ein exklusives Wohnambiente für anspruchsvolle Käufer. Das ca. 450 m² große Grundstück liegt in ruhiger Lage und ist ideal für all jene, die Wert auf Privatsphäre und Nachhaltigkeit legen.

Die Immobilie umfasst insgesamt sechs großzügige Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die vielfältige Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie bieten. Drei moderne Badezimmer – davon zwei mit Tageslicht und eines als innenliegendes – gewährleisten höchsten Komfort.

Ein Highlight des Hauses ist die offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung, die durch massive Echtholztüren und Fenster von Josko mit neuester Technik ergänzt wird. Der durchgehende Epoxidharzboden unterstreicht das exklusive Ambiente und ist besonders pflegeleicht. Die hochwertige LEICHT-Einbauküche verfügt über modernste Geräte und viel Arbeitsfläche – perfekt für kulinarische Entfaltung. Der gasbetriebene Kamin sorgt für eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl, besonders an kühleren Tagen.

Technisch überzeugt das Haus mit einem umfassenden Loxone Smart Home System, das Rollos, Licht, Sound und das Alarmsystem im gesamten Haus steuert. In allen Räumen befinden sich In-Ceiling Lautsprecher von Bose, die ein einmaliges Hörerlebnis garantieren. Für bestes Raumklima sorgen die energieeffiziente Wärmepumpe und Fußbodenheizung, sowie ein Belüftungssystem welches auch als Klimaregulierung genutzt werden kann.

Für Freizeit und Entspannung ist ebenfalls gesorgt: Das eigene Heimkino lädt zu geselligen Filmabenden ein. Ein besonderes Highlight bildet die großzügige Rooftop-Terrasse: Hier erwarten Sie eine Sauna, ein Whirlpool, eine maßgeschneiderte Außenküche mit Pergola sowie ein Grillplatz mit direktem Gasanschluss – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Der liebevoll angelegte Garten wird durch ein automatisches Bewässerungssystem versorgt. Auf dem Grundstück stehen vier Außenparkplätze zur Verfügung, sodass auch Gäste stets einen Stellplatz finden.

Die Immobilie wurde mit Liebe zum Detail aus errichtet und vereint hochwertige Materialien mit energieeffizienter, zukunftsorientierter Bauweise. Dieses Haus richtet sich an Menschen, die exklusiven Wohnkomfort in ruhiger Lage zu schätzen wissen

und Freude an außergewöhnlicher Ausstattung sowie technischem Fortschritt haben.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um alle Vorzüge dieser besonderen Immobilie kennenzulernen. Überzeugen Sie sich selbst von einem Wohnerlebnis, das Stil und Eleganz in jeder Hinsicht verkörpert.

Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Ausstattung und Details

- Hochwertige ausgewählte Materialien im ganzen Haus
- Fenster von Josko mit aktueller Technik
- Massive Echtholztüren im Haus
- Epoxidharzböden
- Zwei Tageslichtbäder
- Innenliegendes Badezimmer
- Luxusküche von LEICHT
- Gaskamin mit direktem Gasanschluss
- Heimkino
- Rooftop-Terrasse mit Sauna, Whirlpool, Pergola und Aussenküche auf Maß
- Grill auf Dachterrasse mit direktem Gasanschluss
- Loxone Smart Home System für Rollos, Licht, Sound und Alarmsytem im ganzen Haus
- In-Ceiling Lautsprecher von Bose im ganzen Haus
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Bewässerungssystem im Garten
- Energieeffizient !

Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in Nordenstadt, einem östlichen Vorort der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das traditionelle “Dorf im Ländchen“ bildet vom Rhein-Main-Flughafen aus gesehen das Tor nach Wiesbaden.
Die weitläufigen Wege und Pfade laden zum Verweilen und Entspannen ein.
Der dörfliche Charakter verleiht Nordenstadt ein eigenes Flair und eine gemütliche Atmosphäre, dennoch sind alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, mehrere Hofläden, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Alles befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist gut und schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Wiesbaden Nordenstadt ist verkehrstechnisch gut angebunden.
Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in 20 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Flugplatz Erbenheim.

Nordenstadt ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.
Die Buslinien 15, 46, 48, 262, X26 halten in Nordenstadt. Die Nachtbuslinie N2 hält alle 90 Minuten in Wiesbaden Nordenstadt.

Wiesbaden ist über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz erfolgt über den Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26006026 - 65205 Wiesbaden – Nordenstadt

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