Wiesbaden – Nordost

Raum für die ganze Familie – freistehendes Haus mit Einliegerwohnung und Garten in gefragter Lage !

Objektnummer: 26006037



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006037
Wohnfläche	ca. 240 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

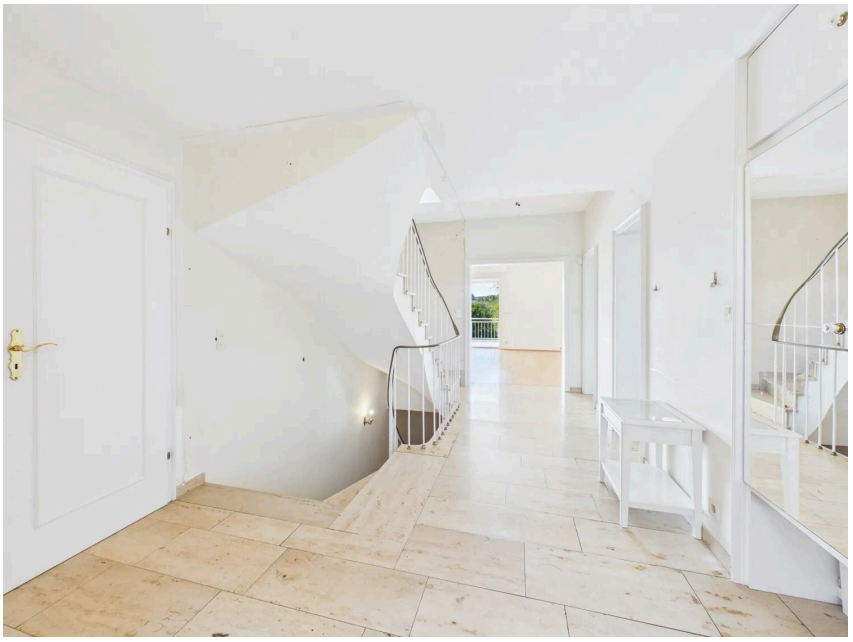
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	182.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

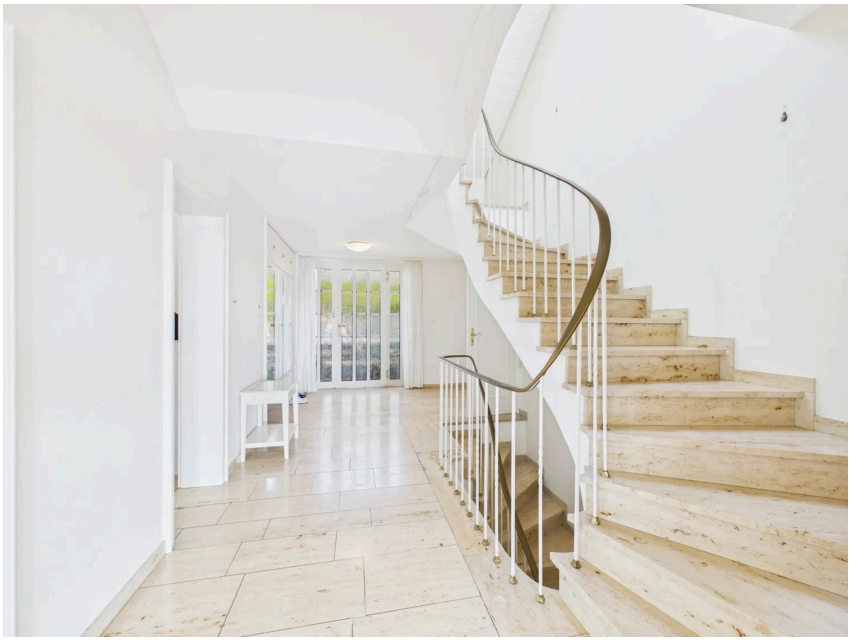
Die Immobilie





Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

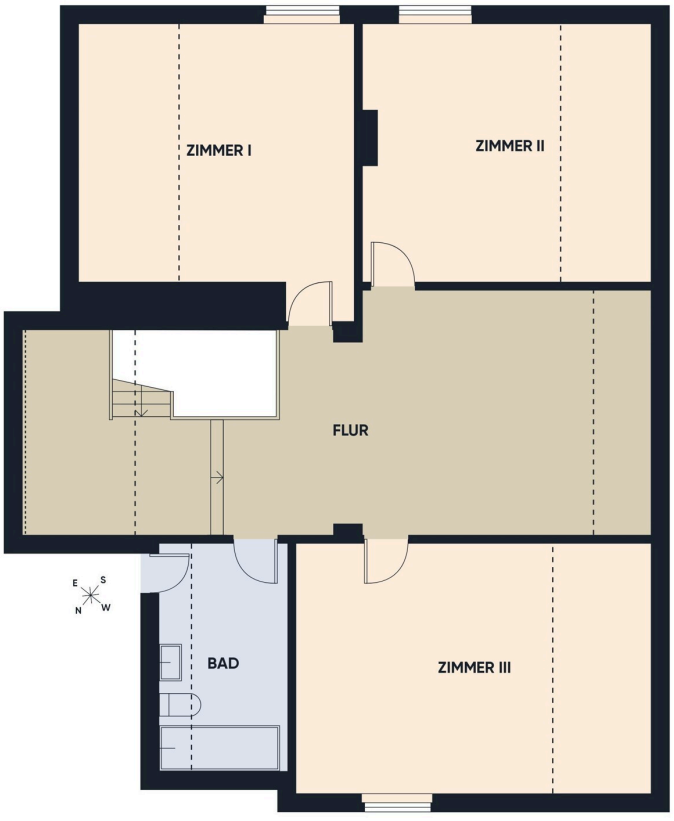
Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | *www.von-poll.com/wiesbaden*

Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Grundrisse




KELLER I
KÜCHE
ZIMMER I
BAD
KELLER II
ZIMMER II
FLUR
KELLER III
SCHWIMMBAD
E
S
N
W


ZIMMER I
ZIMMER II
FLUR
BAD
ZIMMER III
E
S
N
W

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Haus aus dem Jahr 1979 verbindet großzügiges Wohnen mit einer ruhigen, zentralen Lage. Mit ca. 265 m² Wohnfläche, hellen Räumen und einem familienfreundlichen Garten bietet es Platz für gemeinsames Leben und persönlichen Rückzug.

Bereits das freundliche Entree vermittelt den offenen Charakter des Hauses. Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit Parkettboden und klassischem Kamin. Eine breite Fensterfront öffnet den Blick in den Garten und lässt viel Tageslicht herein. Direkt vorgelagert liegt die überdachte Terrasse: ein geschützter Ort für das Frühstück im Freien, gesellige Abende oder entspannte Stunden mit einem unverbaubaren Blick ins Grüne.
Die Einbauküche mit hellen Fronten fügt sich in das wohnliche Ambiente ein. Ihr direkter Gartenzugang macht die Wege kurz – vom ersten Kaffee draußen bis zum gemeinsamen Essen mit Familie und Freunden.

Mit insgesamt acht Zimmern, darunter sechs Schlafzimmern, bietet das Haus Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Neben Schlaf- und Kinderzimmern finden auch ein Home-Office, ein Gästezimmer oder eine Bibliothek ihren Platz. Tageslichtbäder ergänzen das Raumangebot; überwiegend dreifach verglaste Fenster gehören zur Ausstattung.

Die Einliegerwohnung erweitert die Möglichkeiten für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder die Unterbringung von Gästen. Besonderes Gestaltungspotenzial bietet zudem der vorbereitete Indoor-Pool im Untergeschoss. Hier kann nach entsprechender Fertigstellung ein eigener Wellness- und Freizeitbereich entstehen.

Im Garten ist Platz zum Spielen, Gärtnern und Erholen. Die überdachte Terrasse und die Grünflächen machen den Außenbereich zu einer wertvollen Erweiterung des Familienalltags. Eine Garage rundet das Angebot ab.
Ein vielseitiges Haus mit großzügigem Raumangebot und Potenzial für eigene Ideen – für Menschen, die ruhig wohnen und zugleich zentral angebunden bleiben möchten.

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

Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Ausstattung und Details

- Ruhige, zentrale Lage.
- Einliegerwohnung
- Familienfreundlicher Garten
- Einbauküche mit Zugang zum Garten
- Tageslichtbäder
- Garage
- Ölzentralheizung
- Überwiegend dreifach verglaste Fenster
- Vorbereiteter Indoor-Pool

Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Alles zum Standort

Klarenthal liegt im westlichen Teil Wiesbadens und zählt zu den beliebten Wohnlagen mit einer gelungenen Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Der Stadtteil ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.
Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Naturpark Rhein-Taunus, der zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen bietet. Gleichzeitig verfügt Klarenthal über eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und diverse Dienstleister sind direkt im Stadtteil vorhanden. Das lebendige Umfeld sowie ein aktives Vereinsleben machen Klarenthal insbesondere für Familien und Berufstätige attraktiv.
Verkehrsanbindung:
Klarenthal überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.
Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und bieten eine schnelle und direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu angrenzenden Stadtteilen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine gute Anbindung an die Autobahnen A66 und A643, wodurch auch Mainz, Frankfurt und der gesamte Rhein-Main-Raum zügig erreichbar sind.
Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 25 bis 35 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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: 26006037 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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