Wiesbaden – Komponistenviertel

Außergewöhnliche Galeriewohnung im Komponistenviertel fußläufig zum Kurpark !

Objektnummer: 26006058



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m^2 • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

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

Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26006058
Wohnfläche	ca. 43 m²
Zimmer	1.5
Badezimmer	1

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Einbauküche

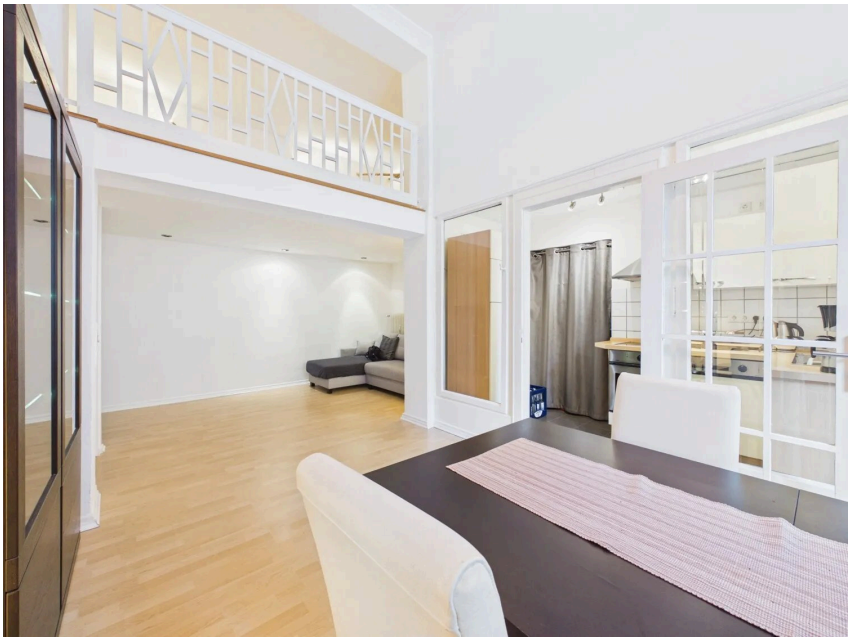
Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

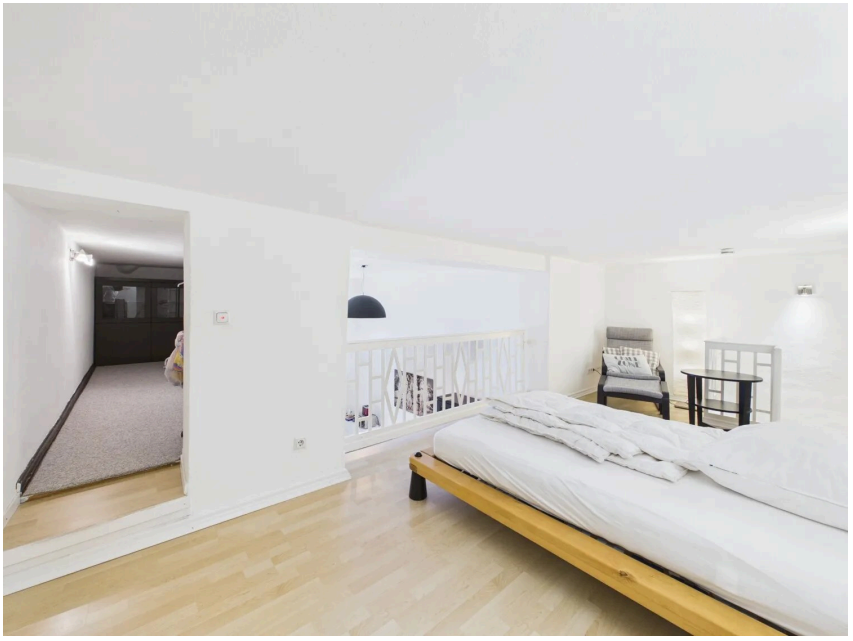
Die Immobilie





Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

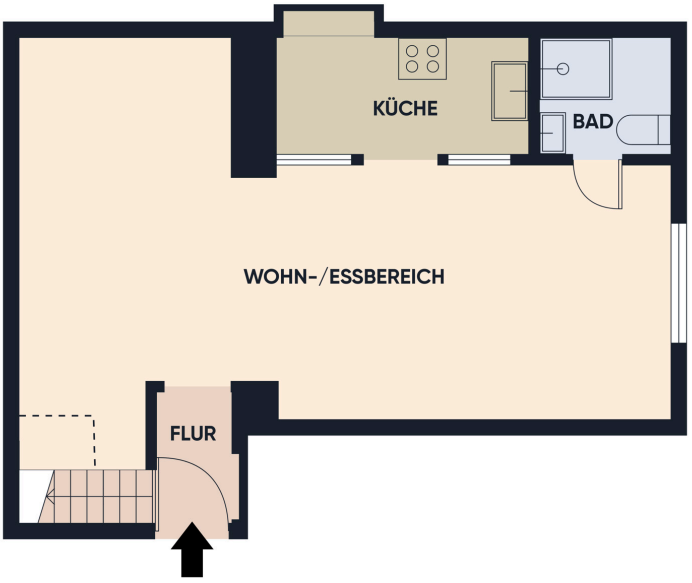
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

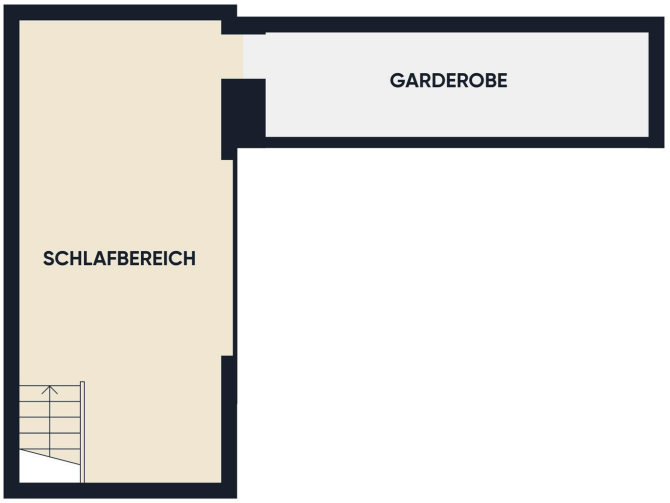
T.: 0611 - 16 02 72 0

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

Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

Grundrisse





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: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Galeriewohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 43 m² und einer zusätzlichen Galerie (Stehhöhe von ca.1,85m) inklusive Abstellkammer/Kleiderschrank mit insgesamt ca. 19 m², die nicht in die Wohnflächenberechnung einfließen. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines stilvollen Altbauensembles und vereint den historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort in besonders ruhiger und grüner Lage.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der durch die hohe Decke ein einzigartiges Wohnerlebnis mit besonderem Flair bietet. Die Essecke integriert sich harmonisch in den Wohnbereich und eignet sich optimal für gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Stunden. Von der Essecke aus bietet sich ein klarer Blick auf die offen gestaltete Küche, die durch Glastüren optisch abgetrennt ist, ohne das großzügige Ambiente einzuschränken.
Über eine Treppe gelangt man auf die Galerie, die sich hervorragend als Schlafbereich nutzen lässt, wodurch Privatsphäre und Funktionalität geschickt vereint werden. Ein zusätzlicher Abstellraum schließt sich direkt an den Schlafbereich an und bietet wertvollen Platz für persönliche Gegenstände.
Das moderne Badezimmer, das gehobenen Ansprüchen gerecht wird, ist mit einer flachen Dusche, hochwertigen Armaturen und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Für weiteren Komfort sorgt ein geräumiger Kellerraum, der als zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung steht. Die zentrale Heizungsanlage aus dem Jahr 2018 gewährleistet eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung, während die Fenster mit moderner Doppelverglasung einen hohen Wohnkomfort bieten.

Der gemeinschaftlich nutzbare Garten mit Grillecke bietet eine schöne Möglichkeit, sonnige Tage im Freien zu verbringen und den Feierabend in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Das denkmalgeschützte Gebäude befindet sich in einer besonders gepflegten und ruhigen Umgebung, zurückversetzt von der Straße, und verspricht Wohnen im Grünen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Diese Galeriewohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßer Ausstattung, verbunden mit moderner Funktionalität. Ob als attraktive Stadtwohnung oder als Kapitalanlage, nutzen Sie die Chance, diese besondere Wohnimmobilie in einer begehrten Umgebung kennenzulernen, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

Ausstattung und Details

- Besonders ruhige und grüne Lage
- Gemeinschaftsgarten mit Grillecke
- Besonders Hohe Decken/Galeriewohnung
- Abstellraum in der Wohnung
- Zentralheizung aus 2018
- Fenster Doppelverglasung
- Modernes Duschbad
- Keller

Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

Alles zum Standort

Der Stadtteil Nordost zählt zu den exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen Wiesbadens. Gelegen nördlich der Innenstadt, verbindet er repräsentatives Wohnen mit einer ruhigen, grünen Umgebung. Prächtige Villen, hochwertige Mehrfamilienhäuser und stilvolle Altbauten prägen das Stadtbild und verleihen dem Viertel ein gehobenes, nahezu parkähnliches Ambiente.
Die unmittelbare Nähe zum Kurpark, zum Nerotal sowie zu den Ausläufern des Taunus bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen. Gleichzeitig ist die Wiesbadener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und machen Nordost sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Stadtbewohner besonders attraktiv.
Verkehrsanbindung:
Nordost verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets.
Für Autofahrer bestehen gute Verbindungen zu den Autobahnen A66, A643 und A671, wodurch Mainz, Frankfurt und der gesamte Rhein-Main-Raum schnell erreichbar sind. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

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: 26006058 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

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