Wiesbaden – Nordost

Privatsphäre, Panorama & Luxus – Außergewöhnliche Dachgeschossresidenz in Toplage

Objektnummer: 26006069



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006069
Wohnfläche	ca. 210 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

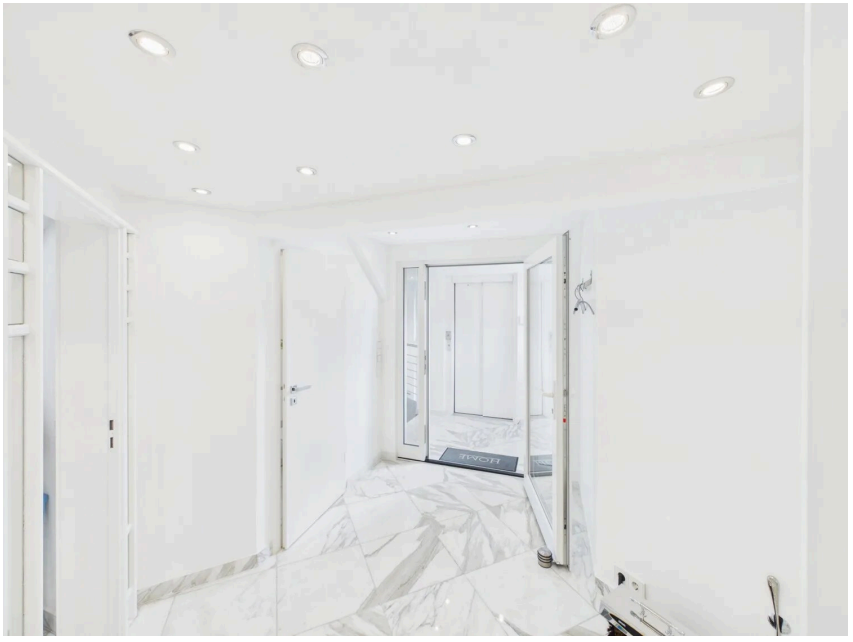
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	143.65 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie

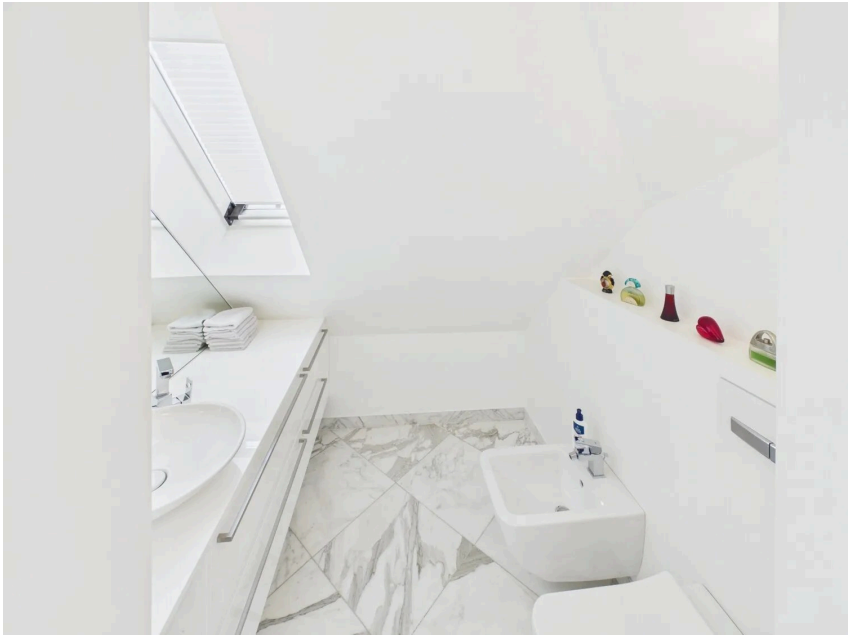




Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

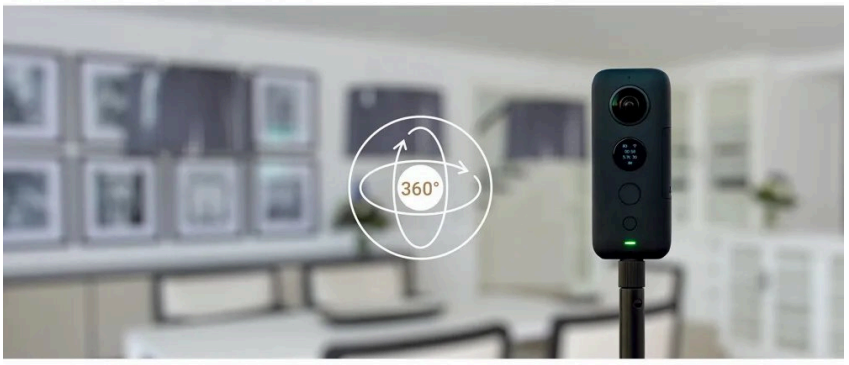
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

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

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: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ein erster Eindruck

Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Wohnung mit ihrem besonderen Haus-in Haus-Charakter verzaubern. Über ihre eigene Haustür betreten Sie das Treppenhaus und die große Doppelgarage. Die Wohnetage erreichen Sie bequem über einen Aufzug.
Licht und Weite bestimmen das Leben in dieser außergewöhnlichen Dachgeschossetage. Schon beim Eintreten öffnet sich ein Wohn-Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und sensationelle Ausblicke über die Stadt beeindruckt. Die raumhohen Fenster lassen zu jeder Tageszeit viel Licht einfallen und verbinden den Innenraum auf selbstverständliche Weise mit der Umgebung. Besonders an klaren Tagen weitet sich der Blick aus dem Essbereich über die Baumwipfel bis zur fernen Stadtsilhouette, ein Panorama, das den Alltag immer wieder neu inszeniert.
Die Küche integriert sich harmonisch ins offene Konzept. Weiße Flächen, grifflose Fronten und eine zentrale Kochinsel sorgen für einen modernen und zugleich wohnlichen Charakter. Wer gerne kocht, genießt kurze Wege und den Kontakt zu Gästen, während sich draußen der Wechsel der Jahreszeiten beobachten lässt. Ein angrenzender Balkon erweitert an warmen Tagen das Leben ins Freie.
Privatsphäre und Komfort ziehen sich als Leitmotiv durch die gesamte Wohnung. Im Schlafbereich öffnet sich der Raum über bodentiefe Fenster hin zu einem weiteren Balkon, welcher Ihnen beeindruckende Ausblicke über die Stadt ermöglicht. Die Ankleide bietet viel Platz und diskreten Stauraum. Das Badezimmer gleicht einer Ruhezone: Großzügige Flächen, edle Materialien, ein Whirlpool-Badewanne und eine Sauna laden dazu ein, sich nach einem langen Tag zurückzuziehen. Hier wird Entspannung zum festen Bestandteil des Alltags.
Für gesellige Stunden gibt es einen eigenen Barbereich, der mit seiner klaren Linienführung und den eleganten Details an die Atmosphäre eines privaten Clubs erinnert. Freunde oder Gäste empfangen, einen guten Wein genießen oder einfach den Tag Revue passieren lassen, dieser Raum ist ein echtes Statement für stilvolles Leben.
Jeder Winkel dieser Wohnung erzählt von Großzügigkeit, Licht und dem Gefühl, über den Dingen zu stehen. Wer hier lebt, spürt die Ruhe des Rückzugs und die Inspiration des Panoramas, Tag für Tag.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme zu diesem besonderen Domizil.

Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ausstattung und Details

- Eigener Eingangsbereich
- Aufzug in die Etage
- Hochwertige Mamorböden
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Stilvolle Einbauküche mit vielen Extras
- Barbereich als gesellige und repräsentativer Treffpunkt
- Zwei Balkone mit Süd-Ausrichtung und traumhaften Ausblicken
- Ankleidezimmer mit hochwertigen Einbauschränken
- Bibliothek mit Einbauschränken
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine
- Masterbad mit Sauna, Whirlpool-Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Alarmanlage
- Großzügige Doppelgarage

Objektnummer: 26006069 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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: 26006069 - 65193 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: 26006069 - 65193 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