**Wiesbaden – Nordost**

# Lichtdurchflutete, moderne Single-Wohnung mit Loggia & TG-Stellplatz

***Objektnummer: 25006043***

**MIETPREIS: 650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m² • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**


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

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25006043 |
| Wohnfläche | ca. 50 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1985 |
| Stellplatz | 1 x Garage, 100 EUR (Miete) |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 650 EUR |
| Nebenkosten | 200 EUR |
| Wohnung | Dachgeschoss |
| Nutzfläche | ca. 15 m² |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 16.12.2030 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 155.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1985 |

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik.

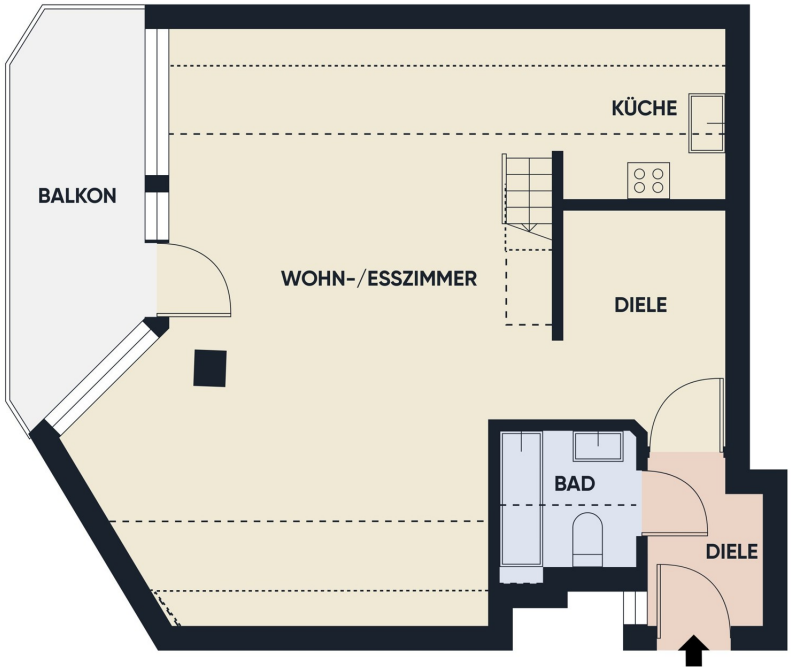
Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie:

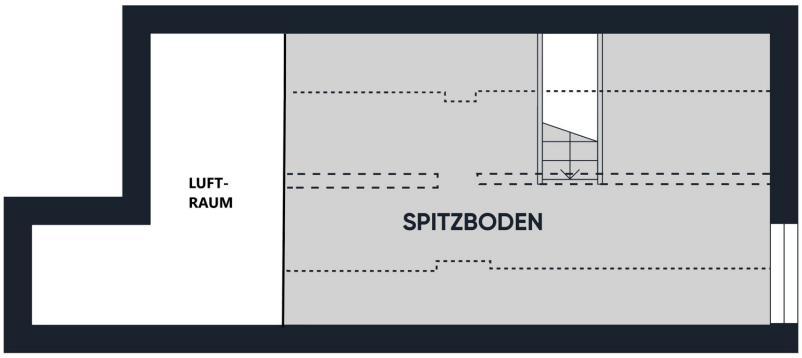
T.: 0611 - 16 02 72 0

www.von-poll.com/wiesbaden

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# 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: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine moderne und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, mit einer Wohnfläche von circa 50 m². Die Immobilie verfügt über einen offenen Wohnraum und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für Singles eignet.
Die helle und einladende Atmosphäre des Wohnbereichs wird besonders durch die großzügige Fensterfront und die gute Raumhöhe geprägt. Direkt angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eine geräumige Loggia, die zusätzlichen Außenraum bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Wohnung verfügt über eine moderne, gut ausgestattete Küche die trotz ihrer Kompaktheit überzeugt. Das Badezimmer mit Badewanne ist hochwertig ausgestattet und begeistert durch modernes Design und funktionale Eleganz. Ergänzt wird das Raumangebot der Wohnung durch einen Spitzboden mit ca. 15 m² Nutzfläche, welche über eine kleine Treppe erreicht werden kann und wie eine Galerie zum Wohnraum offen gestaltet ist.
Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die intelligente Raumaufteilung, die trotz der kompakten Größe ein Gefühl der Geräumigkeit vermittelt. Der offene Wohnbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und trägt maßgeblich zur Wohnqualität bei.
Diese Dachgeschosswohnung bietet nicht nur ein angenehmes Wohngefühl, sondern auch eine exzellente Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
Ein Tiefgaragenstellplatz und ein kompaktes Kellerabteil runden das Angebot ab.
Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Erleben Sie vor Ort die Qualität und den besonderen Charme dieser Immobilie und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen, die diese Wohnung bietet.

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Ausstattung und Details

- Modernes Tageslichtbad
- Einbauküche
- Vollwertiger Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 100 € monatlich)
- Heller Vinylboden
- Praktischer Einbauschrank
- Weiße Schränke im Wohnbereich
- Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in der Wohnung
- Gemeinschaftlicher Waschküche mit Münzautomaten
- Kompaktes Kellerabteil

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Alles zum Standort

Wiesbaden-Nordost gehört mit seinen 22.000 Einwohnern zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Zu Nordost gehören das Walkmühltal, das Nerotal, das Dambachtal, das Eigenheim und das Komponistenviertel.
Das Walkmühltal, das durch seine Lage und die Nähe zum Wald ein beliebtes Naherholungsgebiet ist, wird von schönen, großzügigen 1-3 Familienhäusern geprägt.
Das Nerotal mit dem Neroberg, dem Hausberg der Stadt, zählt zu den gehobenen Wohnlagen der Stadt. Das Gebiet ist vor allem durch gründerzeitliche Villen geprägt und vermittelt dementsprechend ein herrschaftliches Bild.
Hier befindet sich auch die Talstation der Nerobergbahn, die auf den Neroberg führt, von wo aus man einen herrlichen Blick über die Stadt hat. Auch vom Opelbad und von der Russisch-Orthodoxen Kapelle kann man diesen Blick genießen.
Nördlich des Kurparks liegt das begehrte Komponistenviertel, das sich von der Sonnenberger Straße bis zur Abeggstraße erstreckt. Villen aus der Jahrhundertwende, Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit und luxuriöse Appartementhäuser prägen auch dieses Viertel. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, das ebenfalls von herrschaftlichen Villen geprägt ist.
Am nördlichen Ende der Stadt befindet sich das Eigenheim, dessen Bebauung überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz erfolgt über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer und ist damit für den Autofahrer leicht zu erreichen, Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - ideale Anbindung an die Autobahn A66.

Auch für die Anreise mit der Bahn sind optimale Voraussetzungen gegeben, denn Wiesbaden ist an das deutsche ICE-Netz angeschlossen. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz.

Der Frankfurter Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Buslinien 1, 8, 2, 16, 18 verkehren regelmäßig und bieten eine gute Möglichkeit, sich fortzubewegen und schnell in die Wiesbadener Innenstadt zu gelangen.

**Objektnummer: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 155.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25006043 - 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