

Wiesbaden – Komponistenviertel

# Exklusive, sanierte Villa mit Garage und tollem Gartenparadies für die große Familie in Bestlage

Objektnummer: 24006034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.897.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.017 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

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

Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24006034               |
| Wohnfläche    | ca. 300 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 6                      |
| Schlafzimmer  | 6                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1964                   |
| Stellplatz    | 2 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 2.897.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 103 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                |                             |                             |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 122.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 07.02.2034     | Energie-<br>Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                     | Gas            |                             |                             |

Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



**VP 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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

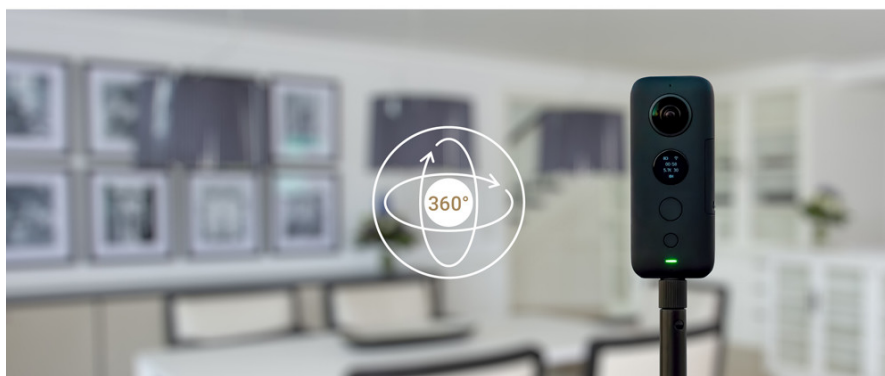
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Liegenschaft, ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964, wurde in dem Jahr 2012 aufwendig saniert und präsentiert sich in einem exklusiven und hochwertigen Zustand. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt acht Zimmer sowie einen Balkon und zwei Terrassen. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Ein Außenlift auf Hausebene führt direkt in die geräumige Garage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Der großzügige, uneinsehbare Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Grünen. Der offene Wohnbereich sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und schafft eine Verbindung zwischen Wohn- und Essbereich. Durch die bodentiefen Fensterelemente sind die Räumlichkeiten lichtdurchflutet und gewähren Ihnen einen Blick in Ihren wunderschönen Garten. Die geräumige Küche verfügt über eine Kochinsel und bietet Platz für eine weitere Sitzgelegenheit. Außerdem gelangt man von der Küche auf eine der Terrassen, diese dient in den Sommermonaten als sonnenverwöhnte Frühstücksterrasse. Die schöne Marmortreppe geleitet Sie in das Obergeschoss dieser gepflegten Liegenschaft. Dort befindet sich ein gut geschnittenes Kinderzimmer mit einem passenden Tageslichtkinderbad mit Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum. Im hinteren Teil erstreckt sich der Elternbereich, aufgeteilt in einen begehbaren Kleiderschrank, ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem, top modernen Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, welches ideal als Homeofficezimmer genutzt werden kann. Der schöne Balkon, angrenzend an den Schlafbereich, gibt einen tollen Fernblick über Wiesbaden frei. Im Dachgeschoss ergänzt sich das Raumangebot mit zwei großzügigen, charmanten Zimmern, wovon eines über eine weitere Toilette verfügt, perfekt. Selbstverständlich ist das Anwesen komplett unterkellert und bietet somit genügend Stellfläche sowie Räumlichkeiten für Hobbys. Die Immobilie besticht insbesondere durch ihre perfekte Lage in einer ruhigen Wohngegend und dennoch fußläufig zur Wiesbadener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen. Das Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die ein modernes, lichtdurchflutetes Zuhause in bester Lage von Wiesbaden suchen. Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für individuelle Raumgestaltung und persönliche Entfaltungsmöglichkeiten. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie mit ihrer modernen Ausstattung, dem exklusiven Design und der idealen Lage alle Ansprüche an ein komfortables Wohnerlebnis erfüllt. Interessenten, die auf der Suche nach einem hochwertigen Einfamilienhaus in Wiesbaden sind, sollten sich diese Immobilie nicht entgehen lassen.

Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ausstattung und Details

- 2012: hochwertig saniert
- 2016 Neubau der Doppelgarage + Aufzug
- Fenster: dreifachverglastes Sicherheitsglas
- Zisterne
- Bewässerungsanlage
- Kamin
- hochwertige Einbauküche
- Schreinereinbauten
- zwei Tageslichtbäder
- Wäscheabwurf
- komplett unterkellert



Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Alles zum Standort

Das Komponistenviertel in herrlicher Höhenlage von Wiesbaden gehört zu den begehrtesten Vierteln der Landeshauptstadt. Hier wohnt man traditionsbewusst: Stilvolle Gründerzeitvillen und Einfamilienhäuser prägen das Bild dieser Top-Adresse. Eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt ohne Durchgangsverkehr, die Schumann-Schule sowie gepflegte Grünflächen machen das Viertel auch für Familien interessant. In wenigen Gehminuten erreicht man Kurhaus und Theater oder die vielen Grünflächen wie den Prinzessin-Elisabeth-Park, das Tannelbachtal und den angrenzenden Kurpark.

Verkehrsanbindung: Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66. Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24006034 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)