

Wiesbaden – Komponistenviertel

# Ruhige, modernisierungsbedürftige 3,5-Zimmer- Wohnung mit schöner Terrasse

Objektnummer: 24006025



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

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

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

Objektnummer: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006025
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Miete)

Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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: 24006025 - 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.

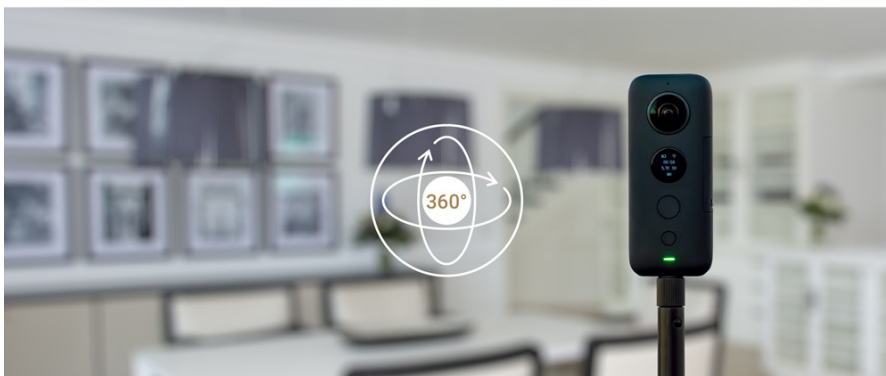
T.: 0611 - 16 02 72 0

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: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ein erster Eindruck

Nur wenige Minuten durch den Kurpark in die Stadt, zum Kurhaus und doch ruhig in einem der schönsten Viertel Wiesbadens liegt diese Eigentumswohnung in einer sehr gepflegten Wohnanlage aus den 60er Jahren. Die Wohnung ist zweckmäßig geschnitten. Sie verfügt über einen einladenden Wohn-/Essbereich, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Ein praktischer Abstellraum bietet Platz zum Verstauen von Utensilien. Darüber hinaus erwartet Sie im Dachgeschoss ein praktisches Mansardenzimmer, das optional als Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Auf der gleichen Etage finden Sie ein modernisiertes Bad und ein separates WC, welches sich im Gemeinschaftseigentum befindet und bei Bedarf genutzt werden kann. Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Kellerraum, einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Abstellraum im Dachgeschoss. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet dennoch viel Raum für Ihre Gestaltungsideen. Wenn Sie die anstehenden Modernisierungsarbeiten nicht scheuen und diese Möglichkeit zu schätzen wissen, dann vereinbaren Sie schnellstmöglich einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Ausstattung und Details

- Wohnung ist modernisierungsbedürftig
- Heizungsanlage 2009
- Strang- Sanierung Steigleitungen 2010
- Rohrrinnensanierung 2014
- Dachbodendämmung 2016
- Steigleitungen erneuert 2022 damit verbunden Duschbad- Sanierung
- Mansardenzimmer mit gemeinschaftlich genutztem, separatem WC und modernisiertem Bad
- Parkettboden
- Keller und zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss
- Garage zzgl. 20.000 €
- Hausgeld in Höhe von 648 € pro Monat, jedoch Guthaben letzte Abrechnung 2022 3.278 €

Objektnummer: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## 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. 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 Appartementshäuser prägen auch dieses Viertel. Von hier aus erreicht man zu Fuß in ca. 4 Minuten die Kuranlagen und in ca. 15 Minuten das Bowling Green. Zwischen Komponistenviertel und Neroberg erstreckt sich das Dambachtal, das ebenfalls von herrschaftlichen Villen geprägt ist. 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. 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: 24006025 - 65193 Wiesbaden – Komponistenviertel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24006025 - 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)