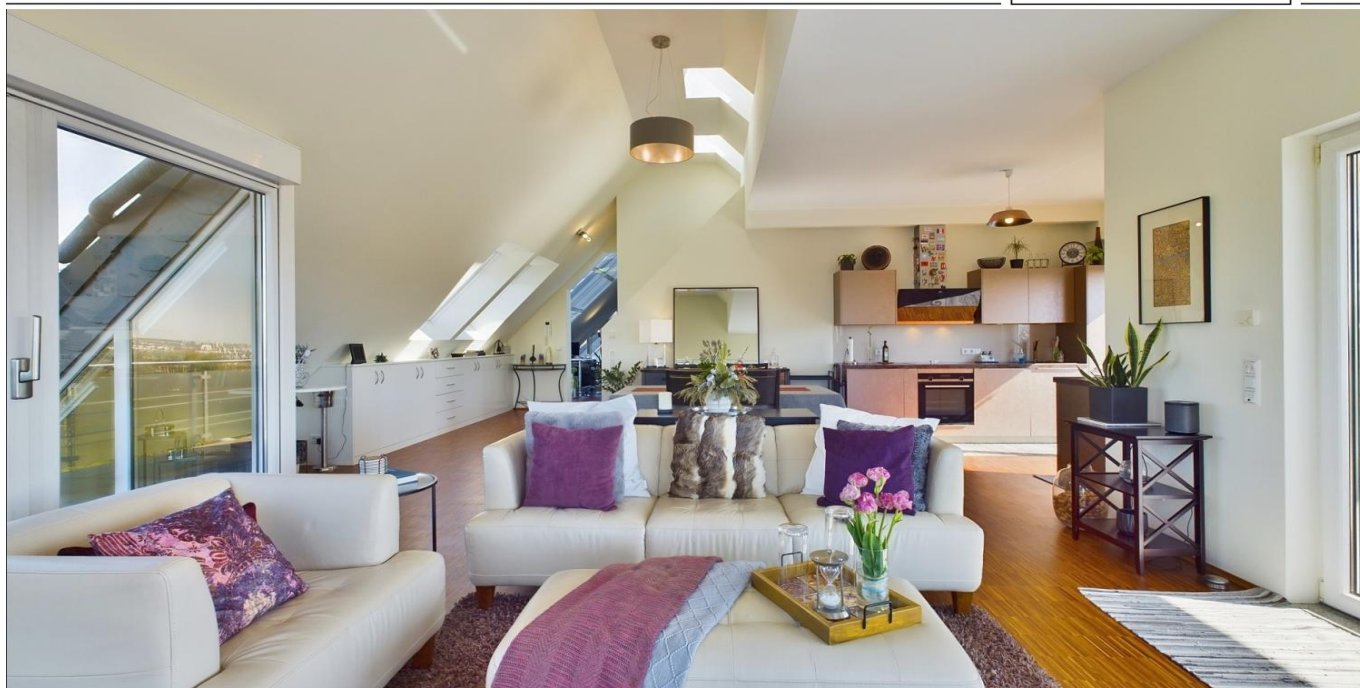


Wiesbaden – Nordost

# Lichterfüllt und elegant - luxuriöse Penthouse-Etage mit hinreißenden Sonnenterrassen

CODICE OGGETTO: 24006023



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.200 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24006023                                   |
| Superficie netta    | ca. 170 m²                                 |
| Tipologia tetto     | a due falde                                |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                             |
| Piano               | 2                                          |
| Vani                | 3                                          |
| Camere da letto     | 2                                          |
| Bagni               | 2                                          |
| Anno di costruzione | 2005                                       |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato, 75 EUR (Affitto) |

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Appartamento          | Attico                                |
| Stato dell'immobile   | Curato                                |
| Tipologia costruttiva | massiccio                             |
| Superficie lorda      | ca. 0 m²                              |
| Caratteristiche       | Terrazza, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | GAS         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.11.2028  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 129.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica | D                                   |

CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà



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)

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)

CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

## Una prima impressione

So kommt man gerne nach Hause: Mit dem Lift "schweben" Sie direkt in Ihre Wohnung. Eine hochelegante Penthouse-Etage auf einer Ebene in einer kleinen Wohneinheit, Baujahr 2005, steht dem Mieter zum luxuriösen und überaus großzügigen Wohnen zur Verfügung. Hier ist alles absolut erstklassig: Der großzügige Grundriss, mit insgesamt zwei komfortablen Schlafräumen. Das Hauptschlafzimmer verfügt neben dem luxuriösen Tageslichtbad en suite, über einen Ankleideraum sowie einen Zugang zu dem ca. 32 m<sup>2</sup> großen Balkon. Eine moderne Einbauküche integriert sich perfekt in den über ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich. Der lichterfüllte Wohnbereich, die hohen Räume, das Nussbaumparkett, die Fußbodenheizung und viele weitere Details machen die hervorragende Wohnqualität aus. Ein weiteres Highlight ist der ca. 68 m<sup>2</sup> große, sich an den Wohnraum anschließende Sonnenbalkon in perfekter Ausrichtung mit einem bezaubernden Blick über Wiesbaden. Wenige Einheiten im Haus, eine hohe Privatsphäre und ein Abstellraum im Keller sind selbstverständlich. Für einen Mietzuschlag von 150 € können Ihre beiden Autos bequem in der Tiefgarage abgestellt werden. Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom hohen Wohnkomfort dieser Wohnung.

**CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

## Dettagli dei servizi

- Design- Einbauküche samt hochwertiger Elektrogeräte
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Ankleideraum
- elektrische Rollläden
- umlaufende Sonnenterrasse
- Aufzug in die Wohnung
- zwei Stellplätze in der Tiefgarage für 150 € p.M.

CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost

## Tutto sulla posizione

Das in wunderschöner Höhenlage von Wiesbaden liegende Komponistenviertel gehört zu den begehrtesten Bezirken der Landeshauptstadt. Hier wohnt man traditionsbewusst: stilvolle Gründerzeitvillen und Einfamilienhäuser prägen das Bild dieser Topadresse. Eine hervorragende Anbindung zur Innenstadt ohne Durchgangsverkehr, die Schumann-Schule sowie gepflegte Grünflächen machen das Gebiet auch für Familien interessant. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß das Kurhaus und das Theater oder die vielen Grünanlagen wie den Prinzessin-Elisabeth-Park, das Tengelbachtal und den angrenzenden Kurpark. Verkehrsanbindung: Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss zur Autobahn A66. Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angebunden ist. Der Frankfurter Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

**CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

**CODICE OGGETTO: 24006023 - 65193 Wiesbaden – Nordost**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)