

Wiesbaden – Nordost

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

Property ID: 25006043



www.von-poll.com

RENT PRICE: 650 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

At a glance

Property ID	25006043	Rent price	650 EUR
Living Space	ca. 50 m ²	Additional costs	200 EUR
Floor	2	Usable Space	ca. 15 m ²
Rooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1985		
Type of parking	1 x Garage, 100 EUR (Rent)		

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	155.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.12.2030	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

The property



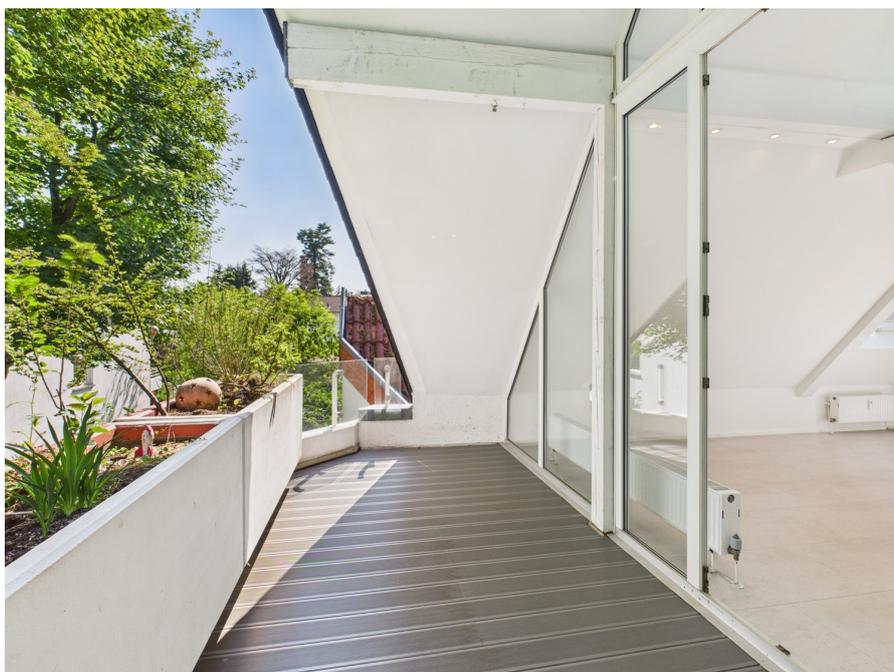
Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

The property



Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

The property



Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

The property

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



www.von-poll.com/wiesbaden

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?

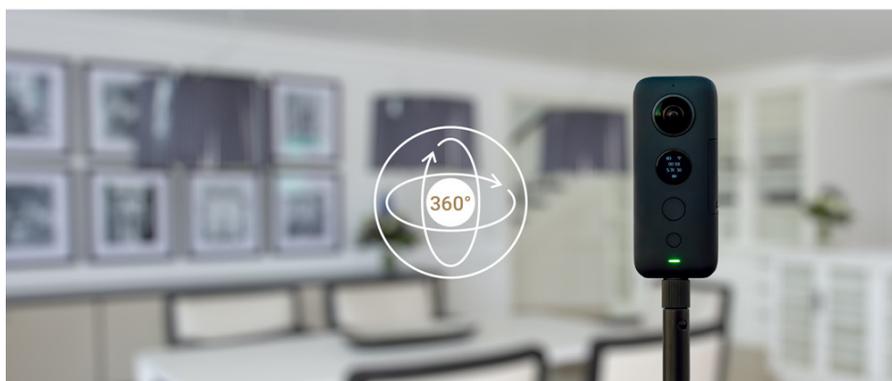
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

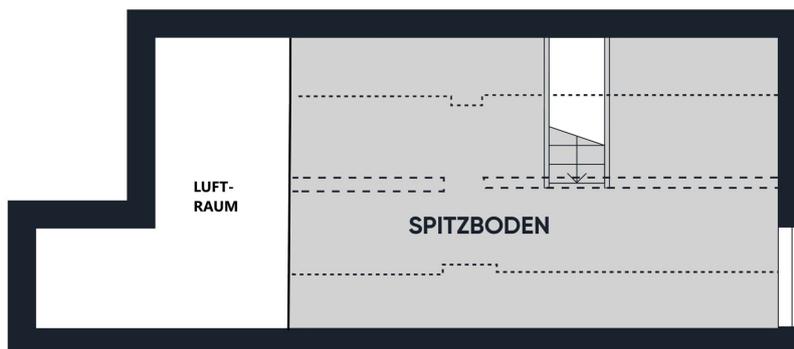
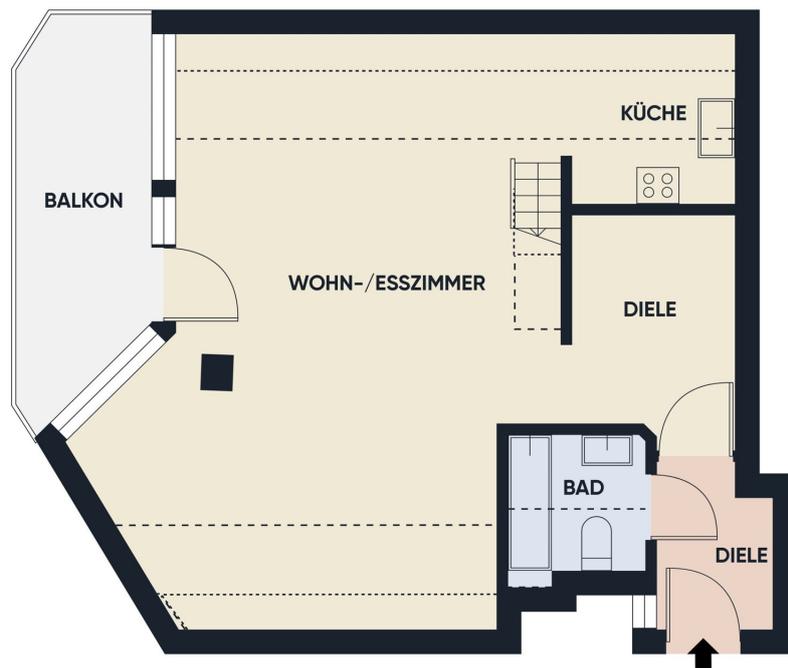
Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

www.von-poll.com/wiesbaden

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

A first impression

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.

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Details of amenities

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

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

All about the location

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 Appartementshäuser 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.

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Other information

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.

Property ID: 25006043 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com