Wiesbaden – Aukamm

Penthouse-Maisonette oberhalb vom Kurpark mit Panoramablick auf den Taunus

Property ID: 25006063

PURCHASE PRICE: 1.045.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 156 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

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

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

At a glance

Property ID	25006063
Living Space	ca. 156 m²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1997
Type of parking	2 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.045.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	125.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

The property

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

The property

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

The property

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

The property

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

The property

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

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

A first impression

Dieses großzügige Penthouse-Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen (2. und 3. Obergeschoss) in einer gepflegten Wohnanlage mit nur wenigen Wohneinheiten und überzeugt durch eine erstklassige Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und hervorragender Lage mit außergewöhnlichem Ausblick über die Stadt Wiesbaden. Die Wohnfläche von ca. 156 m² bietet ideale Voraussetzungen für gehobenes Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, großzügiger Wohnbereich mit edlem Marmorboden, der auf eindrucksvolle Weise Wohnkomfort und Stil vereint. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den weitläufigen Balkon mit westlicher Ausrichtung, der herrliche Panoramablicke auf die Stadt eröffnet – besonders in den Abendstunden ein besonderes Highlight. Die Einbauküche ist geschmackvoll ausgestattet und bietet dank durchdachter Einbauten und Arbeitsflächen viel Platz für kulinarische Entfaltung. An den Wohnbereich schließt sich das Gäste-Duschbad an – praktisch für den Alltag und Gäste gleichermaßen. Ebenso finden Sie ein weiteres Zimmer, das als Arbeits- oder Gästezimmer optimal genutzt werden kann.
Im oberen Bereich des Penthouse-Maisonettes befinden sich zwei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Jugend- oder Arbeitszimmer genutzt werden könnten. Die Teppichböden in den Schlafbereichen sorgen für eine wohnliche Atmosphäre. Zwei der Schlafzimmer sind mit praktischen Einbauschränken ausgestattet, die reichlich Stauraum bieten und das Raumangebot optimal ergänzen. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer, das durch bodentiefe Fenster einen beeindruckenden Ausblick über Wiesbaden ermöglicht. Das Komfort-Masterbad bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche.
Die Wohnung ist mit einer energieeffizienten Gaszentralheizung ausgestattet, die 2018 umfassend modernisiert wurde. Darüber hinaus sorgt die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich für ein angenehmes Raumklima. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum in der Tiefgarage, unmittelbar in direkter Nähe zum Treppenhaus – ideal für Fahrräder oder saisonale Gegenstände. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei vollwertige Tiefgaragenstellplätze (je 30.000 €) zur Verfügung. Die Penthouse-Maisonette befindet sich in einer kleinen Eigentümergemeinschaft und bietet exklusives Wohnen in einer ruhigen, dennoch sehr zentralen Lage von Wiesbaden. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Verbindung von hochwertiger Bauqualität, besonderer Architektur, moderner Ausstattung und der attraktiven Raumaufteilung machen dieses Angebot besonders ansprechend.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von

den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnung.

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Details of amenities

- Penthouse-Maisonette
- gute, sonnige Ausrichtung mit toller Blicklage über die Stadt
- großzügiger Wohnbereich
- Marmorböden
- Einbauküche, halboffen zum Wohnraum
- Duschbad mit WC auf Ebene 1
- Masterbad mit Dusche und Badewanne auf Ebene 2
- innenliegende Jalousien
- praktische Einbauschränke in den Zimmern Ebene 2
- Hauptterrasse mit sonniger Süd-West Ausrichtung und elektrischer Markise
- weiterer Balkon süd-östlicher Ausrichtung und elektrischer Markise
- Fußbodenheizung
- zwei vollwertige Tiefgaragenstellplätze (je 30.000 €)
- Kellerraum
- zusätzlicher Abstellraum in der Tiefgarage (praktisch für Sportequipment)
- gemeinschaftliche Waschküche
- Das monatliche Hausgeld teilt sich wie folgt auf: Wohnung: 822 €, zusätzlicher Abstellraum: 8 € , pro Stellplatz: jeweils 40 €

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

All about the location

Wiesbaden besticht als Landeshauptstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbaner
Lebensqualität und naturnaher Ruhe. Die Stadt im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsstruktur und ein gut ausgebautes Infrastrukturangebot, das insbesondere im Gesundheitswesen und im öffentlichen Nahverkehr
höchste Standards setzt. Die angenehme Atmosphäre, gepaart mit einer vielfältigen Kulturlandschaft und einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion, macht Wiesbaden zu einem besonders attraktiven Standort für Menschen, die Wert auf Komfort und
Sicherheit legen.

Der Stadtteil Nordost präsentiert sich als ein ruhiges, etabliertes Wohnviertel mit hohem Wohlfühlfaktor. Hier verbinden sich eine sichere Nachbarschaft mit einer grünen Umgebung, die
zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Momenten im Freien einlädt. Die überschaubare Größe des Viertels und die hohe Eigentümerquote schaffen ein Gefühl von
Beständigkeit und Geborgenheit, das gerade für Senioren von großer Bedeutung ist. Die Nähe
zum renommierten Helios Dr.-Horst-Schmidt Klinikum unterstreicht die hervorragende medizinische Versorgung vor Ort, während die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
eine unkomplizierte Mobilität gewährleistet.

In Nordost finden sich alle wichtigen Einrichtungen für ein komfortables Leben in nächster Nähe. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Kliniken, Facharztpraxen und Apotheken
innerhalb von etwa sechs bis elf Minuten zu Fuß gewährleistet, was ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt. Für den täglichen Bedarf ist ein Edeka-Supermarkt nur drei Gehminuten entfernt, während die Buslinien Wartestraße, Hildastraße und Fichtestraße/Handwerkskammer in nur vier bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine
bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Gebiete bieten. Die grünen Kurpark-Anlagen sowie verschiedene Parks und Spielplätze laden zu erholsamen Spaziergängen und sanfter Bewegung an der frischen Luft ein, was das Wohlbefinden

nachhaltig fördert. Gemütliche Cafés und Restaurants in fußläufiger Entfernung runden das
Angebot ab und schaffen angenehme Treffpunkte für gesellige Stunden.

Für Senioren, die Wert auf eine ruhige, sichere und gut erschlossene Wohnlage legen, bietet
Nordost in Wiesbaden eine ideale Kombination aus Komfort, medizinischer Nähe und naturnaher Lebensqualität. Dieses Wohnumfeld garantiert ein entspanntes und sorgenfreies
Leben in einer der begehrtesten Regionen Hessens.

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 125.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
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.

Property ID: 25006063 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

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