

Wiesbaden – Rheingauviertel

Solide Kapitalanlage: 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia und TG-Stellplatz in zentraler Lage

Objektnummer: 25006023



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40,35 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

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

Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	25006023
Wohnfläche	ca. 40,35 m ²
Etage	4
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	157.87 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	11.07.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

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

Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

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



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

Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Ein erster Eindruck

Diese 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer Wohnanlage aus dem Jahr 1973. Die Wohnung selbst wurde im vergangenen Jahr umfassend saniert und ist aktuell vermietet. Der gut geschnittene Wohnbereich mit einer offenen Küche sowie der räumlich abgetrennte Schlafbereich schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Böden und die Einbauküche mitsamt Geräten erneuert. Ein kleiner Flur führt in das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Loggia mit Blick in den Innenhof, welche zum Entspannen einlädt. Diese verfügt außerdem über eine charmante Abstellkammer. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiges Kellerabteil, das zur Wohnung gehört. Ergänzt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der aktuell für 80,-€ pro Monat an einen separaten Mieter vermietet ist. Die jährliche Ist-Miete der Wohnung beläuft sich auf 5.760,-€ p.a.; zuzüglich der Einnahmen für den Stellplatz betragen die jährlichen Mieteinnahmen insgesamt 6.720,-€. Ein moderner Aufzug, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht, komplettiert das Angebot. Eine attraktive Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Ausstattung und Details

- Ist-Mieteinnahmen Wohnung: 5.760,-€ p.a.
- Ist-Mieteinnahmen Stellplatz: 960,-€ p.a.
- Renovierung Vinylboden (2024)
- Einbauküche inkl. Geräte (Backofen, 3-Kochplatten, Dunstabzugshaube), Spülbecken und Armaturen (2024)
- Spiegelschrank inkl. Beleuchtung (Bad), WC, Waschbecken und Armaturen
- Sprechanlage und Elektroinstallationen (2024)
- Aufzug
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz
- Loggia mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof

Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Alles zum Standort

Der Charme der ehemaligen "Kaiserstadt" oder "Weltkurstadt" ist auch heute noch deutlich spürbar. Wiesbaden besticht durch seine besondere Architektur und eine Reihe historischer Bauwerke. Großzügige Parks und Grünanlagen sowie die Nähe zum Rhein sind weitere wertvolle Attribute der Stadt. Neben der eleganten Innenstadt mit ihren historischen Prunkbauten, z.B. der imposanten Marktkirche, ist die lebendige Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und gemütlichen Weinlokalen eine liebenswerte Alternative. Westlich der Ringkirche entstand nach 1900 mit dem Rheingauviertel ein Jugendstilquartier, das mit seinen fast lückenlos erhaltenen Fassaden und dem reichen Baumbestand eine hohe Wohnqualität bietet. Am Rande des Wellritzals liegt der Campus der Hochschule Rhein-Main mit einem breiten Studienangebot. Schulen aller Schulformen und -stufen lassen keine Bildungswünsche offen. Vielfältige Sportanlagen runden das öffentliche Freizeitangebot ab. Das Kleinfeldchen bietet ein Hallenbad, ein Freibad, einen Großsportplatz, ein Hockeyfeld und eine Eissporthalle. Die Sporthalle am Elsässer Platz rundet das Angebot ab. Mit seinem großen Angebot an Kneipen, Gaststätten und Restaurants wird das Rheingauviertel seinem Ruf als lebens- und liebenswerter Stadtteil gerecht. Mit dem Europaviertel ist vor wenigen Jahren ein weiteres modernes und hochwertiges Wohnquartier entstanden.

Objektnummer: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 157.87 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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: 25006023 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43 Wiesbaden
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com