

Wiesbaden – Südost

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Bestlage von Südost

Objektnummer: 24006045



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 464.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

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

Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick

Objektnummer	24006045
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	464.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	111.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.10.2024	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

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



Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

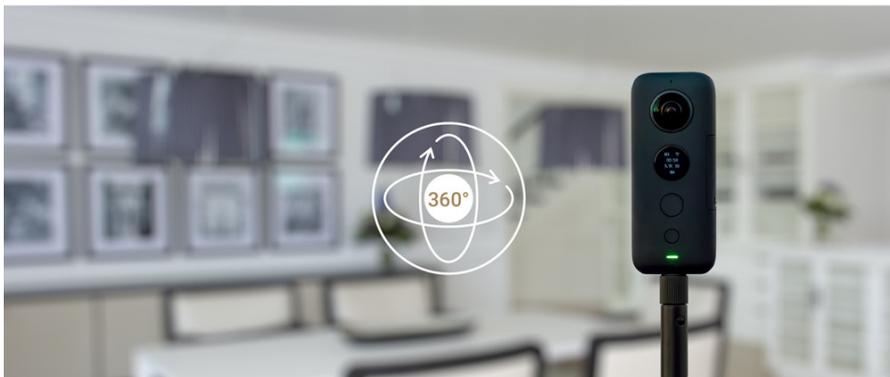
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie

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: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Ein erster Eindruck

Vom ruhigen, altersgerechten Wohnen mit Personenaufzug und Tiefgaragenstellplatz bis zum jungen Stadtleben, nur wenige Gehminuten vom Kurpark und der Wilhelmstraße entfernt, bietet diese lichtdurchflutete Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in bester Lage im Wiesbadener Südosten. Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des um 1996 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Die Eigentumswohnung verfügt auf ca. 88 m² über einen offenen Wohnbereich, zwei weitere Zimmer zur individuellen Gestaltung und einen sonnigen Balkon sowie eine separate Küche und ein innenliegendes Bad. Besonders hervorzuheben sind die einladende Küche mit umfangreicher Einbauküche und Sitzgelegenheit sowie das voll ausgestattete Bad mit Dusche und Badewanne. Zusätzlich verfügt die Wohnung im Eingangsbereich über eine kleine Abstellnische, welche nach Belieben auch als Gäste-WC umfunktioniert werden kann. Eine zeitgemäße Ausstattung mit bodentiefen Fenstern, Fußbodenheizung und Klimaanlage trifft hier auf einen durchdachten Grundriss mit großzügigen Balkon in Südausrichtung. Neben den ansprechenden Räumlichkeiten dieser Eigentumswohnung runden ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein praktischer Kellerraum das Angebot ab. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Ausstattung und Details

- Drei Zimmer
- Separate Küche mit integrierter Einbauküche
- Innenliegendes Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Überdachter Balkon in Südausrichtung
- Abstellnische, welche zum Gäste-WC umfunktioniert werden kann
- Bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Überwiegend Rollläden bzw. im Zimmer II Außenjalousien
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Barrierefreier Hauseingang ohne Stufen

Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Alles zum Standort

Der zentral gelegene Wiesbadener Stadtteil Südost ist bekannt für seine Vielfalt und unterschiedliche Architektur, was ihn für alle Altersgruppen besonders attraktiv macht. Insbesondere die repräsentativen und historischen Altbauvillen, die das modern gestaltete Wohnhaus umgeben, spiegeln das attraktive und architektonisch abwechslungsreiche Stadtbild wider. Für die Freizeitgestaltung bieten sich in wenigen Gehminuten der weitläufige Kurpark für schöne Spaziergänge im Grünen, das nahe gelegene Theater mit abwechslungsreichen Musik- und Schauspielstücken, das neu eröffnete imposante Rheinhard-Ernst-Museum sowie eine Vielzahl attraktiver Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten an. Verkehrsanbindung: Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz erfolgt über Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer, so dass der Autofahrer Wiesbaden schnell und problemlos erreichen kann - idealer Anschluss an die Autobahn A66. Neben dem Busnetz, welches schnell und in wenigen Gehminuten zu erreichen ist, bietet der Hauptbahnhof eine gute öffentliche Nah- und Fernverkehrsanbindung für längere Strecken in Richtung Frankfurt oder den weiteren Fernverkehr. Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Autominuten bzw. 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2024. Endenergieverbrauch beträgt 111.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. 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.

Objektnummer: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

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