

Wiesbaden – Dotzheim

# Hell & Modern - 3-Zimmer-Wohnung mit herrlicher Loggia

Objektnummer: 24006036



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

KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

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

Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 24006036                 |
| Wohnfläche    | ca. 87,62 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Etage         | 2                        |
| Zimmer        | 3                        |
| Schlafzimmer  | 2                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 2016                     |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage           |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 415.000 EUR   |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                            |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergiebedarf        | 58.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.03.2026      | Energie-Effizienzklasse | B                          |
| Befuerung                  | Fernwärme       |                         |                            |

Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Die Immobilie



| Wohnung    | 1998   | 140 qm  | 3 Zimmer |
|------------|--------|---------|----------|
| Marktpreis | 4.150€ | 131.25€ | 666.65€  |
| Kaufpreis  | 4.150€ | 131.25€ | 666.65€  |

**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)



Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Stadtrandlage des Wiesbadener Süd-Westens befindet sich die Wohnung im zweiten Obergeschoss des 2016 fertiggestellten Mehrfamilienhauses. Bequem erreichen Sie die Wohnebene mit dem Personenaufzug sowohl aus der Keller -& Tiefgaragenebene. Die hier angebotene Wohnung bietet mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Zimmern, viele Möglichkeiten sich in ruhiger Lage von Wiesbaden sehr wohl zu fühlen. Lassen Sie sich von vielen angenehmen Details überzeugen, die modernes Wohnen mit sich bringt. Hochwertiges Parkett, Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden und LAN-Verkabelung in allen Zimmern, sind einige dieser Attribute. Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich, welcher mit viel Licht und Platz, Sie und Ihre Gäste überzeugen wird. Die großzügige, offene Gestaltung der Räume verleiht der Wohnung ihren besonderen Charme. Die nach Süd-Westen ausgerichtete, große Loggia kann in den Sommermonaten wie ein „viertes Zimmer“ genutzt werden und ermöglicht Ihnen selbst an regnerischen Tagen die Gelegenheit die frische Luft zu genießen. Selbstverständlich stehen Ihnen ein gut dimensionierter Tiefgaragenstellplatz, ein Hauswirtschaftsraum in der Wohnung und ein Kellerraum zur Verfügung und runden das Platzangebot der Wohnung ab. Eine nahegelegene Bushaltestelle (Line 18 & 39) erreichen Sie fußläufig innerhalb kürzester Zeit. Mit dem PKW sind Sie optimal an das Autobahnnetz angebunden und ebenfalls schnell in der Innenstadt. Aktuell ist die Wohnung an eine junge, zuverlässige Familie vermietet und erwirtschaftet eine Kaltmiete von 1.050 € im Monat. Kontaktieren Sie uns für Ihren persönlichen Termin.

Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung (zonengeregelt, separat steuerbar für die einzelnen Räume)
- absolut ruhige Stadtrandlage
- Tageslichtbad mit Dusche
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Aufzug im Haus
- großzügige Loggia mit Südwest-Ausrichtung
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- LAN-Verkabelung in den Zimmern
- Video-Gegensprechanlage
- Fahrradkeller
- Lichte Raumhöhe ca. 2,58 m
- Tiefgaragenstellplatz
- Kaltmieteinnahme von 1.050 € im Monat

Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Alles zum Standort

Im Westen der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt der mit rund 27.000 Einwohnern zweitgrößte Stadtteil Dotzheim. Der Stadtteil ist vor allem durch sein kulturelles Angebot beliebt und verfügt neben einigen Festen, wie z.B. den „Dotzheimer Tagen“, auch über ein umfangreiches und vielfältiges Sportangebot durch eine Vielzahl von Vereinen. Außerdem befindet sich in Dotzheim die bekannte Aartalbahn, die einzige vollständig unter Denkmalschutz stehende Eisenbahnstrecke Deutschlands. Geographisch wird Dotzheim u.a. durch den Hochtaunus im Norden und das Weilburger Tal im Süden geprägt und bietet somit herrliche Wander- und Freizeitmöglichkeiten, u.a. das Schloss Freudenberg, das sich bei Einheimischen und Gästen aus aller Welt großer Beliebtheit erfreut und ein abwechslungsreiches Programm für Jung und Alt bietet. Durch die gute Verkehrsanbindung mit mehreren Buslinien ist die Wiesbadener Innenstadt schnell zu erreichen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Verkehrsanbindung: Wiesbaden Dotzheim ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Buslinien 27, 23 und 24 halten in Dotzheim. Wiesbaden Dotzheim ist über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz erfolgt über den Wiesbadener Hauptbahnhof. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an die A66 in Richtung Frankfurt, Mainz oder in den Rheingau ist hervorragend.

Objektnummer: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 58.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24006036 - 65199 Wiesbaden – Dotzheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)