

Wiesbaden – Mitte

# Wunderschöne Altbauwohnung mit gemütlichem Garten in gefragter Lage für Kapitalanleger!

Objektnummer: 25006011



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

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

Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25006011
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1904

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Die Immobilie



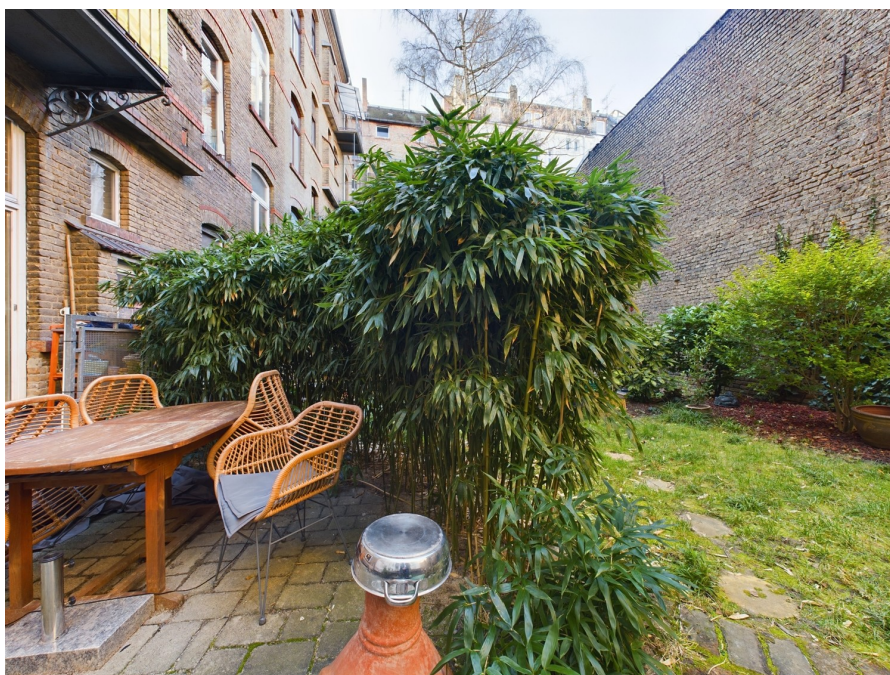
Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## 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: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1904 bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein komfortables und modernes Wohnen. Die Immobilie zeichnet sich durch ihren besonderen Altbaucharme und eine exzellente Raumaufteilung aus, die beste Voraussetzungen, sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer bietet. Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lassen. Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet Raum für gemütliche Abende und harmoniert perfekt mit dem übrigen Grundriss. Das Badezimmer ist hell und gepflegt. Das gesamte Gebäude wurde stets gepflegt und zuletzt in den 1990er Jahren modernisiert. Eine neue, effiziente Gasetagenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und effiziente Energienutzung. Besonders hervorzuheben ist der süße Garten, welcher zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein gut gepflegter Parkettboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und unterstreicht ihren ansprechenden Charakter. Zudem befindet sich im Kellergeschoss ein zusätzlicher Raum, der Ihnen ausreichend Stauraum bietet. Die Wohnung liegt in einer begehrten, familienfreundlichen Umgebung, die durch ihre zentrale und dennoch ruhige Stadtlage punktet. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Infrastruktur und Nahverkehrsanbindung der Umgebung sind optimal ausgebaut und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Die durchdachte Raumaufteilung und die ruhige, aber zentrale Lage machen dieses Objekt besonders attraktiv. Sowohl Familien als auch Paare werden hier ein angenehmes Wohnambiente vorfinden. Dank der soliden Bauweise und der pfleglichen Behandlung der Immobilie durch die Jahre hindurch erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein verlässliches Zuhause oder eine zukunftsichere Investition. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese charmante Erdgeschosswohnung samt Garten näher kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Dieses Angebot richtet sich an alle, die eine gelungene Mischung aus historischem Flair und modernem Komfort zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Ausstattung und Details

- Neue Gasetagenheizung 2024
- Exklusives Sondernutzungsrecht Für den Garten
- Sanierung in den 1990er Jahren
- Überwiegend Parkettböden und Dielen
- Tolles Kinderzimmer mit Spielempore
- Tageslichtbad
- Geräumiger Keller
- Gepflegte WEG
- Aktuelle Kaltmiete p.a ist 14.400 Euro

Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Alles zum Standort

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden besticht durch ihre besondere, original erhaltene Architektur und ihr imperiales Flair. Das Zentrum von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem Hessischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem angrenzenden Dernschen Gelände. Eine belebte Fußgängerzone und weitere Einkaufsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummel ein. In der Vorweihnachtszeit zieht hier der Sternschnuppenmarkt die ganze Stadt an. Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet um die Bergkirche bis zum Kochbrunnenplatz. Das südliche Wohngebiet wird durch den Kaiser-Friedrich-Ring und die Rheinstraße begrenzt. Wiesbaden-Mitte ist aufgrund seines Stadtgrüns, seiner Lebendigkeit und seiner Zentralität nicht nur bei jungen Familien, Studenten und Geschäftsleuten sehr beliebt, sondern auch bei älteren Menschen, die die gute Erreichbarkeit durch kurze Wege und die gemischte Struktur schätzen. Verkehrsanbindung: Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. 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. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66. Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Sonstige Angaben

**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: 25006011 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## 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)