

Wiesbaden – Dichterviertel

# Modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger, beliebter Lage

Objektnummer: 25006005



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

MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

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

Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25006005
Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1925

Mietpreis	1.400 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

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



Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## 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: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine schöne Stadtwohnung in zentraler aber dennoch ruhiger Lage? Dann könnte Sie dieses Angebot begeistern. Im vierten Obergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses liegt die Wohnung ruhig und hell gelegen und weist viele Vorzüge auf. Die Wohnung mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich geschickt auf drei gut geschnittene Zimmer und ein zur Küche hin offenes Esszimmer. Der Schnitt und die Aufteilung der Wohnung sind vielseitig und begeistert Singles, Paare und kleine Familien. Ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC, eine Loggia und eine große Küche runden das Raumangebot dieser Ebene ab. Die Etage ist bereits freigestellt und kann zeitnah bezogen werden. Aus den Fenstern, leicht oberhalb der grünen Baumkronen, genießen Sie zukünftig einen schönen Ausblick auf das umliegende Wohngebiet und die Dreifaltigkeitskirche. Die Lage der Wohnung im Dichterviertel überzeugt auf vielen Parametern – ruhig aber dennoch zentral, bietet das direkte Umfeld Einkaufsmöglichkeiten, beliebte Restaurants wie Lokale, kurze Wege in die Stadt und zum Hauptbahnhof der Stadt Wiesbaden, gute Busanbindungen und kurze Anfahrtswege zur Autobahn. Im Viertel liegen eine Grundschule, ein Gymnasium, mehrere Kindertagesstätten, eine katholische und eine evangelische Kirche. Machen Sie sich bei Ihrem persönlichen Termin einen eigenen Eindruck von dieser schönen Wohnung. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Ausstattung und Details

- modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Parkettböden und Fliesen
- Einbauküche mit viel Stauraum und offenem Raumkonzept
- praktischer Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Kompakte Loggia mit Ausblick zum ruhigen Innenhof
- Doppelverglaste Fenster
- Warmwasseraufbereitung teilweise über Durchlauferhitzer
- Kellerraum
- Raumhöhe ca. 2,50 m

Objektnummer: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## 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 wie der imposanten Marktkirche ist die lebendige Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und gemütlichen Weinlokalen eine liebenswerte Alternative. Im Südwesten Wiesbadens entstand um 1900 das Dichterviertel, ein vom Historismus geprägtes Wohnquartier, das mit seinen fast vollständig erhaltenen Fassaden und dem reichen Baumbestand eine hohe Wohnqualität bietet. Die Nähe zur Innenstadt, die gute Anbindung an den Hauptbahnhof und das Autobahnnetz bieten den Bewohnern eine ideale Infrastruktur. Ruhig und doch zentral bietet die unmittelbare Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, beliebte Restaurants und Kneipen. Im Stadtteil befinden sich eine Grundschule, ein Gymnasium, mehrere Kindertagesstätten, eine katholische und eine evangelische Kirche. 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: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 75.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25006005 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## 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)