

Wiesbaden – Südost

Topgepflegte 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Bestlage seitlich Biebricher Allee

Objektnummer: 24006041



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 597.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

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

Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick

Objektnummer	24006041
Wohnfläche	ca. 164 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	597.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 24006041 - 65187 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

The image shows a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen features a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows a detailed market price analysis for a property, including a table with columns for 'Marktpreis', 'Kaufpreis', and 'Mietpreis'.

Marktpreis	Kaufpreis	Mietpreis
4.150€	513.25€	666.65€

Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 24006041 - 65187 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: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

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

Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 164 m² in einer gepflegten Wohngemeinschaft bietet Ihnen ein stilgerechtes, ruhiges Umfeld in einer der beliebtesten Wohngegenden in direkter Laufnähe zum Bahnhof und zur Innenstadt. Das Wohnhaus wurde um die Jahrhundertwende erbaut und ca. im Jahr 1982 erweitert. Die klassische, zeitlose Architektur, gepaart mit Funktionalität und ausgesuchten Materialien, machen diese Immobilie zu einem Objekt der Extraklasse. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen unter anderem Fußbodenheizung, Parkettboden (Nussbaum) sowie eine moderne Einbauküche mit Einbaugeräten. Der Zugang zur Wohnung erfolgt entweder über das Haupttreppenhaus oder über einen separaten Nebeneingang im Untergeschoss, das mit einer Nutzfläche von ca. 81 m² wohnlich ausgebaut ist. Der Eingangsbereich bietet durch geschickte Einbauten ausreichend Platz für Garderobe etc.. Des Weiteren befindet sich im Obergeschoss ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit perfekt integrierter Küche besticht durch seine bodentiefe Fensterfront mit Blick ins Grüne und strahlt ein äußerst behagliches Wohnklima aus. Ein besonderes Highlight ist sicherlich auch die uneinsehbare, idyllische Terrasse mit Zugang zum sonnigen Plätzchen hinter der angrenzenden Garage, das zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Genießen Sie die Ruhe mitten in der Stadt! Auf dieser Wohnebene befindet sich auch ein Wohn-/Schlafzimmer. Über die Massivholztreppe gelangen Sie zur wohnlich ausgebauten Nutzfläche mit insgesamt drei weiteren Zimmern und einem Hauswirtschaftsraum sowie einem Gäste-WC. Zum Verstauen von Utensilien bieten Ihnen zusätzliche Einbauschränke genügend Platz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

Ausstattung und Details

- Wohnfläche Gartengeschoss ca. 82 m²
- wohnlich ausgebaute Nutzfläche Untergeschoss ca. 81 m²
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Tageslichtbad mit Wanne und bodentiefer Dusche
- diverse Einbauschränke
- Nussbaum-Parkettboden
- Fußbodenheizung
- eingebaute Halogenspots
- idyllische Terrasse
- sonniges Plätzchen hinter der Garage zur alleinigen Nutzung
- abgeschlossene Garage
- Stellplatz

Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

Alles zum Standort

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden überzeugt mit ihrer besonderen und vielfach originalerhaltenen Architektur und ihrem kaiserlichen Flair. Den örtlichen Mittelpunkt von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem Hessischem Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem sich anschließenden Dernschen Gelände. Viele belebte Fußgängerzonen und weitere Geschäftsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummeln ein. In der Vorweihnachtszeit bringt der Sternschnuppenmarkt hier die ganze Stadt zusammen. Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet rund um die Bergkirche bis hin zum Kochbrunnenplatz. Das südliche Wohngebiet wird begrenzt durch den Kaiser-Friedrich-Ring und die Rheinstraße. Wiesbaden-Mitte ist durch sein Stadtgrün, seine Lebendigkeit und seine Zentralität nicht nur bei jungen Familien, Studenten und Geschäftsleuten, sondern auch bei Älteren sehr beliebt, die die gute Erreichbarkeit durch kurze Wege und die gemischte Struktur zu schätzen wissen.

Verkehrsanbindung: Die Anschlüsse der deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss zur Autobahn A66. Optimale Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug sind ebenso gegeben, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angebunden ist und über gute S-Bahn-Anschlüsse verfügt, sowohl vom Hauptbahnhof aus als auch von der Station Wiesbaden Ost. Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Auto- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

Objektnummer: 24006041 - 65187 Wiesbaden – Südost

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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 24006041 - 65187 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