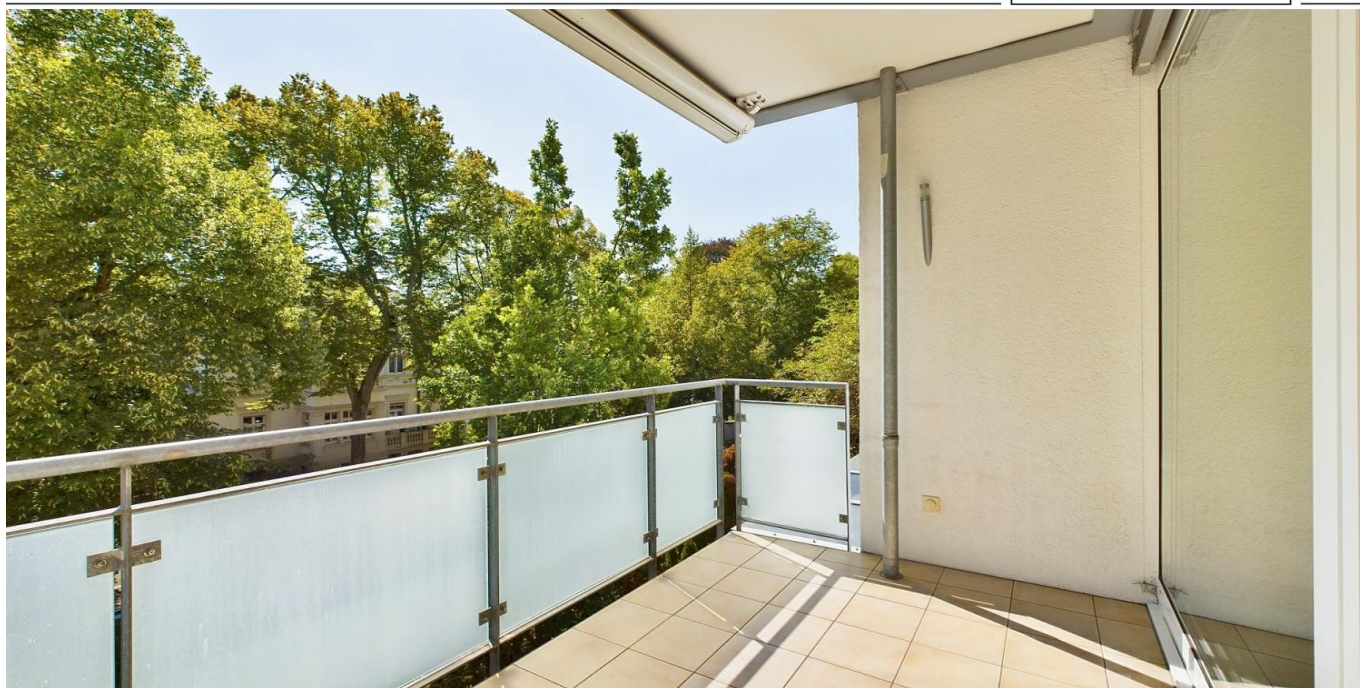


Wiesbaden – Südost

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

Property ID: 24006045



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 464.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

At a glance

Property ID	24006045
Living Space	ca. 88 m ²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	464.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	111.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.10.2024	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property



Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property



Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property



Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property



**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



Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property



Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property



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

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property

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

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

A first impression

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!

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Details of amenities

- 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

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

All about the location

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.

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Other information

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.

Property ID: 24006045 - 65189 Wiesbaden – Südost

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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