

Wiesbaden – Südost

# Gepflegte 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Bestlage seitlich Biebricher Allee

Número de propiedad: 24006066



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

PRECIO DEL ALQUILER: 2.100 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## De un vistazo

Número de propiedad	24006066	Precio del alquiler	2.100 EUR
Superficie habitable	ca. 189 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	500 EUR
Habitaciones	5	Piso	Dúplex
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2019
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1900	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje, 100 EUR (Alquilar)	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## La propiedad



Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## La propiedad



**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)

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,35€	+10,2%
666,65€	+10,2%

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## La propiedad



Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## La propiedad



Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## La propiedad



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)

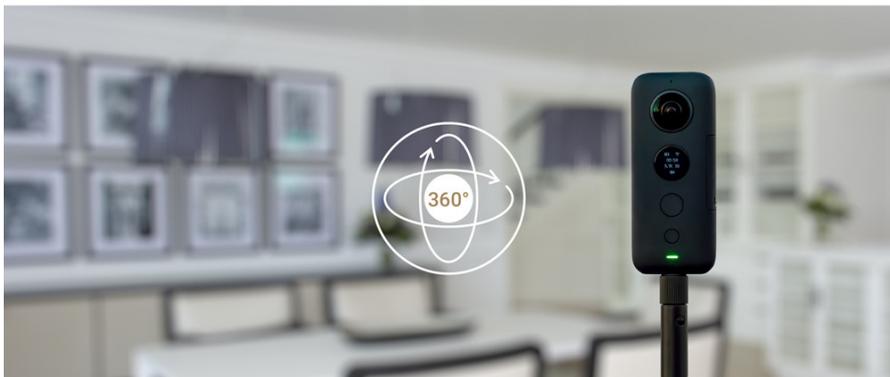
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

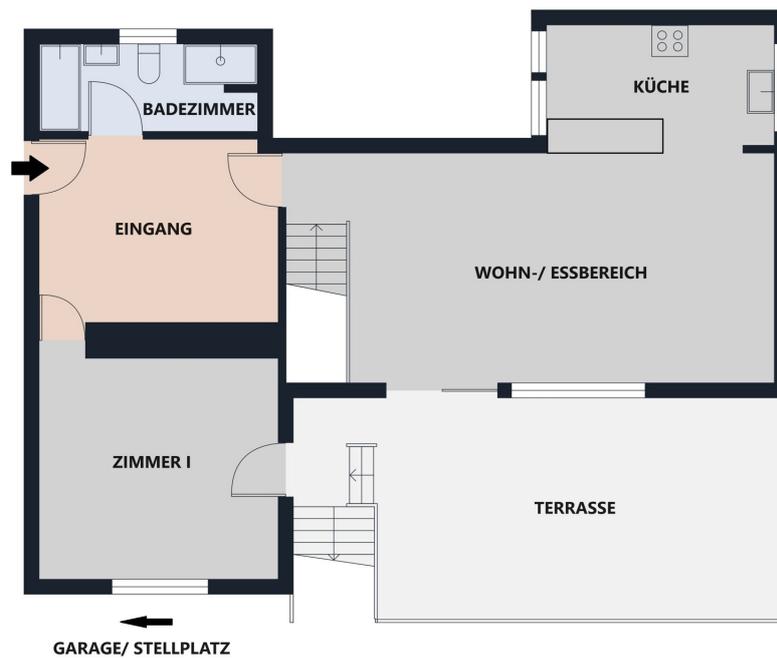
Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

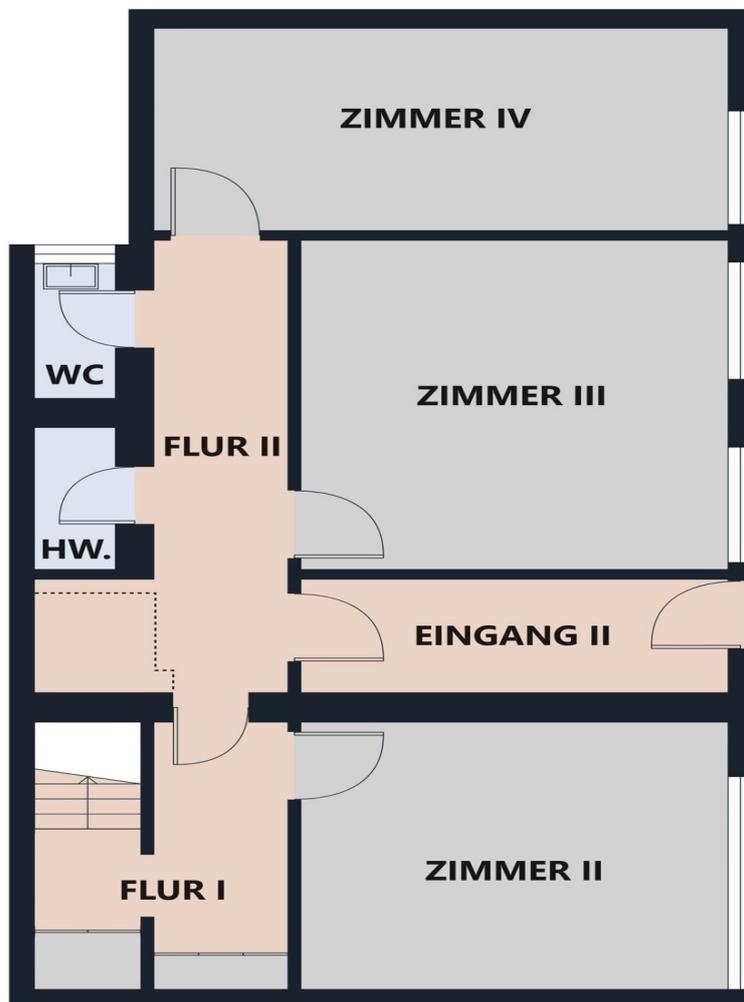
T.: 0611 - 16 02 72 0

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

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## Una primera impresión

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 189 m<sup>2</sup> 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. 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 zum Untergeschoss 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.

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## Detalles de los servicios

- 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 á Miete 100 €
- Stellplatz

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 24006066 - 65187 Wiesbaden – Südost

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)