

Wiesbaden – Rheingauviertel

# Charmantes 1,5-Zimmer-Studio in zentraler Lage mit Gartenmitbenutzung

CODE DU BIEN: 24006043



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

PRIX D'ACHAT: 130.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 27 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1.5

CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24006043	Prix d'achat	130.000 EUR
Surface habitable	ca. 27 m <sup>2</sup>	Type	Loft Studio Atelier
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1.5	Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	1	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1900		

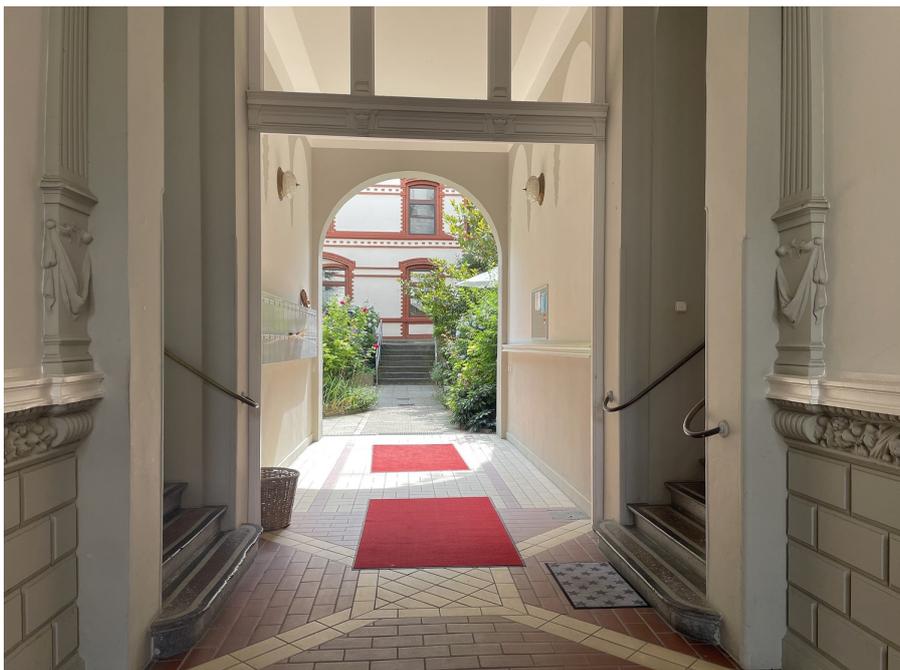
CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## La propriété



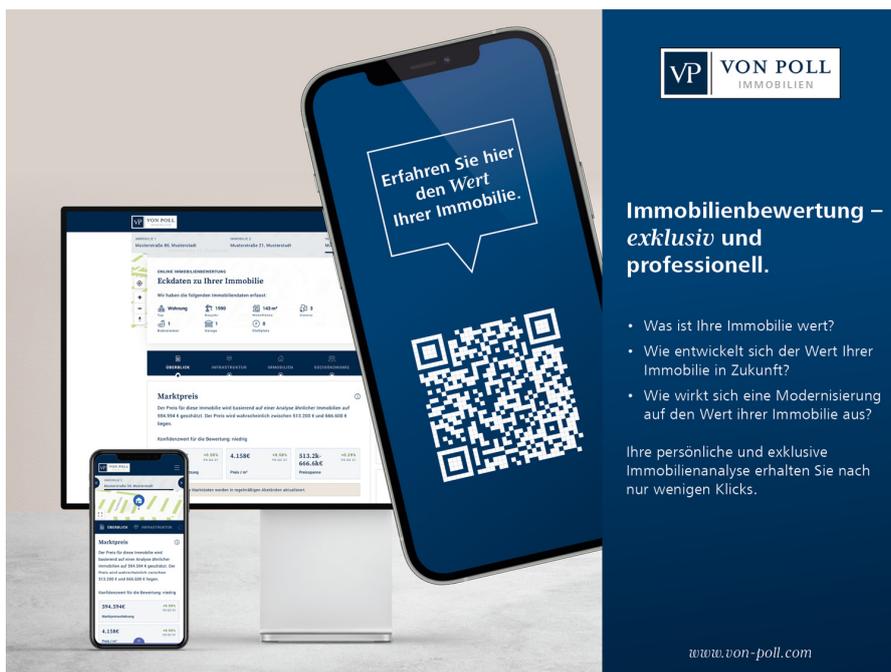
CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## La propriété



**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)

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.

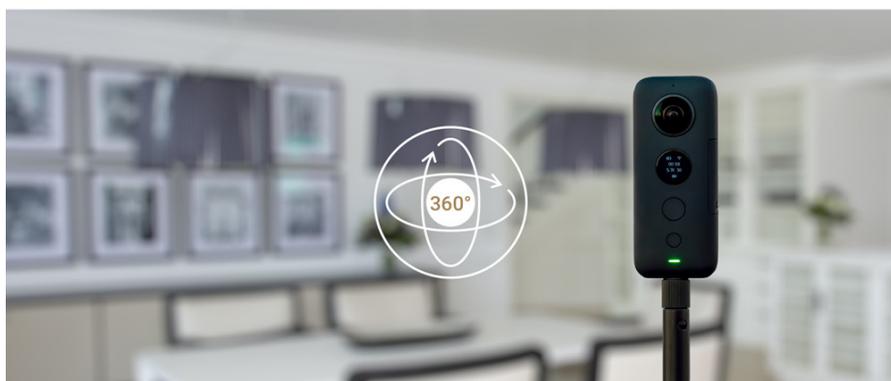
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Une première impression

Dieses bezaubernde Studio befindet sich in einem historischen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900. Im Herzen der Stadt, bietet diese Immobilie auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 34 m<sup>2</sup> die perfekte Mischung aus modernem Komfort und gemütlichem Charme. Im Hinterhaus einer sehr gut gepflegten, denkmalgeschützten Anlage, empfängt Sie diese Wohnung im dritten Obergeschoss. Das stilvoll gestaltete Tageslichtbad befindet sich unmittelbar neben der Eingangstür. Der helle, freundliche Flur führt Sie weiter in das Herzstück der Wohnung, den offenen Wohn- und Schlafbereich. Dieser schafft durch die freigelegten Holzbalken eine einzigartige Atmosphäre. Im gesamten Studio wurde ein Laminatboden in Eichenoptik verlegt, der den Räumen Wärme und Eleganz verleiht. Ein charmanter, kleiner Balkon sorgt für eine optimale, natürliche Lichtzufuhr und schenkt in Kombination mit den Dachschrägen dem Objekt besonderen Charakter. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie über eine elegante Holztreppe den Spitzboden der Immobilie. Ausgestattet mit Teppichboden und einem großen Dachfenster, entsteht ein wohnliches und ruhiges Raumgefühl. Mit einer Nutzfläche von ca. 7 m<sup>2</sup> stellt der Spitzboden idealen Stauraum zur Verfügung oder optional eine Schlafnische. Die moderne Einbauküche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Sie verfügt über einen Herd, Backofen und Kühlschrank. Ihren Platz an der Sonne finden Sie in einem schön angelegten Gemeinschaftsgarten, der mit einer Reihe von Sitzgelegenheiten ausgestattet ist. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine sehr ruhige Atmosphäre. Ein großzügiger Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum sowie eine separate Waschküche runden das Angebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Détails des commodités

- praktischer Einbauschränk
- Tageslichtbad mit Dusche
- Einbauküche
- Wohnfläche ca. 27 m<sup>2</sup> zusätzlicher wohnlich ausgebauter Spitzboden ca. 7 m<sup>2</sup>
- großzügiger Kellerraum
- separate Waschküche
- Gartenmitbenutzung im schönen Innenhof

CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Tout sur l'emplacement

Westlich der Wiesbadener Innenstadt liegt das Gebiet rund um das Rheingauviertel / Westend bis hin zur Hochschule RheinMain. Das Wohngebiet Westend wird östlich begrenzt durch den Kaiser-Friedrich-Ring. Das Westend ist durch 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. Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden überzeugt mit ihrer besonderen, original erhaltenen Architektur und ihrem kaiserlichen Flair. Den örtlichen Mittelpunkt von Wiesbaden bildet der Marktplatz mit dem hessischen 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 Einkaufsbummel ein. In der Vorweihnachtszeit bringt der Sternschnuppenmarkt hier die ganze Stadt zusammen. Verkehrsanbindung: Das deutsche Verkehrsnetz ist für die Stadt Wiesbaden gut zu erreichen. Für die Autofahrer ist die Bundesautobahn A 66 der ideale Anschluss in Richtung Frankfurt am Main. Der nahliegende 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 Stadtmitte mit der A66. Die Infrastruktur von Wiesbaden ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Zu das öffentliche ESWE-Verkehrsnetz gehören 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Wiesbaden ist innerhalb des S-Bahnnetzes im Rhein-Main-Verkehrsbund gut an seine Nachbarschaften Mainz und Frankfurt angeschlossen. Der Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24006043 - 65195 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)