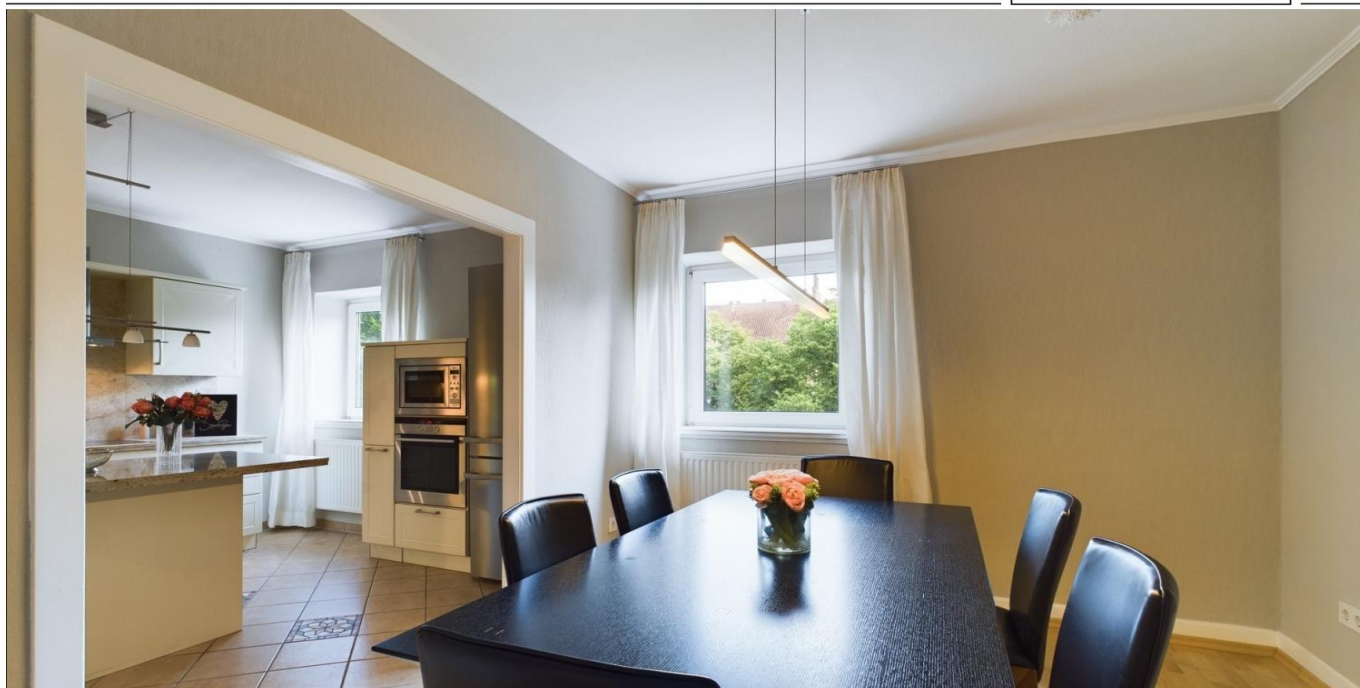


Wiesbaden – Dichterviertel

# Schöne Wohnung in ruhiger & beliebter Lage - modernisiert, mit viel Fläche & Nutzungsmöglichkeiten

CODICE OGGETTO: 24006033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m<sup>2</sup> • VANI: 7

**CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24006033	Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Superficie netta	ca. 216 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 13 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1925		

CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	75.05 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.05.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

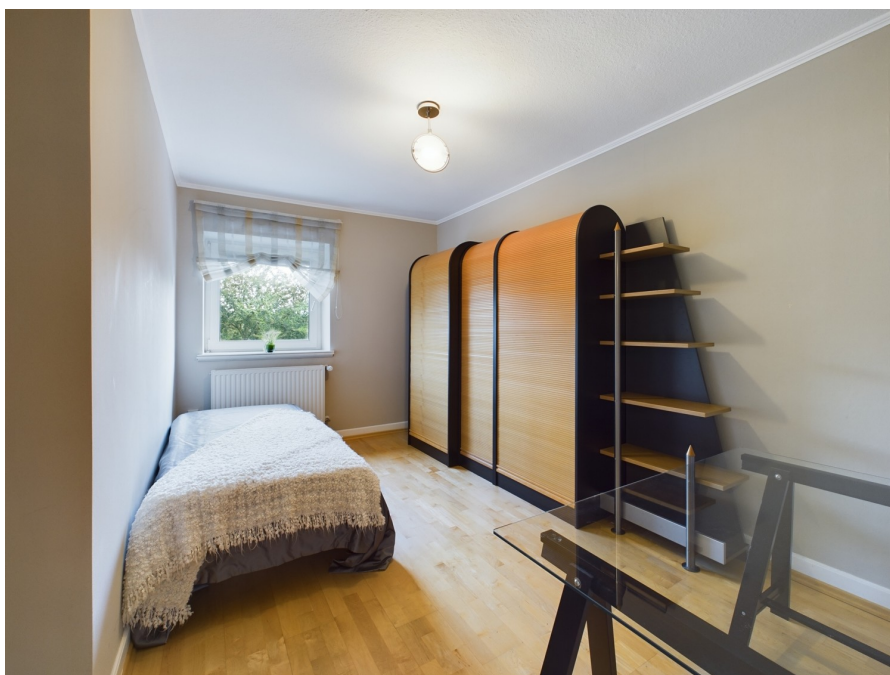
CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel**

## Una prima impressione

In ruhiger Lage des beliebten Wiesbadener Dichterviertels liegt das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1925 und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Die schöne Maisonette-Wohnung mit ca. 216 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, wurde in 2005 neu ausgebaut und erstreckt sich auf zwei Geschosse. Aktuell sind die Geschosse als zwei Einheiten voneinander abgetrennt, so dass Sie im vierten Obergeschoss eine schöne 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 117 m<sup>2</sup> vorfinden. Ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC, eine Loggia und eine große Küche runden das Raumangebot dieser Ebene ab. Diese Etage ist bereits freigestellt und kann direkt bezogen werden. Aus den Fenstern, leicht oberhalb der grünen Baumkronen, genießen Sie einen schönen Ausblick auf das umliegende Wohngebiet und die Dreifaltigkeitskirche. Die darüberliegende Etage, im 5. Obergeschoss, bietet Ihnen mit ca. 99 m<sup>2</sup> eine offen gestaltete Wohnung mit 2 Zimmern. Das Gebälk und die Raumhöhe bis in den First verleihen dieser Etage mit ihrem offenen Raumkonzept ein besonderes Wohngefühl und Charme. Auch auf dieser Ebene finden Sie ein Tageslichtbad. Aktuell ist diese Etage für eine Kaltmiete von 700 € vermietet. Die Wohnung erlaubt Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – egal ob Sie nur eine oder beide Etagen bewohnen wollen, diese Wohnung kann unterschiedliche oder sich wandelnde Wohnbedürfnisse sehr gut bedienen. Die Lage der Wohnung im Dichterviertel überzeugt in vielerlei Hinsicht – ruhig aber dennoch zentral, bietet das direkte Umfeld Einkaufsmöglichkeiten, beliebte Restaurants, kurze Wege in die Stadt und zum Hauptbahnhof der Stadt Wiesbaden, gute Busanbindungen und kurze Anfahrtswege zur Autobahn. Im Viertel liegen Schulen, 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.

**CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Tageslichtbäder mit Dusche, 1x zusätzlich mit Badewanne
- Parkettböden, Dielen und Fliesen
- Einbauküche mit viel Stauraum und offenem Raumkonzept
- Jeweils praktischer Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Kompakte Loggia mit Ausblick zum ruhigen Innenhof
- Doppelverglaste Fenster
- Gasetagenheizung, Warmwasseraufbereitung teilweise über Durchlauferhitzer
- Kellerraum
- Raumhöhe ca. 2,50 m



**CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24006033 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)