

Wiesbaden – Rheingauviertel

# Bezugsfreie, altersgerechte und zeitlose Eigentumswohnung mit zwei TG-Stellplätzen

Número da propriedade: 25006021



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

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25006021	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 106 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1999		
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	58.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.11.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## O imóvel





Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## O imóvel





Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## O imóvel

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)



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

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 da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Uma primeira impressão

Diese ansprechende Eigentumswohnung, gelegen in einem 1999 erbauten Mehrfamilienhaus, überzeugt durch ihren zeitlosen Schnitt und eine durchdachte Raumaufteilung. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz und ist mit wenigen Handgriffen für eine individuelle Gestaltung bezugsbereit. Sie befindet sich in einer zentralen Lage, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit des Stadtausgangs sowie der anliegenden Autobahnen ermöglicht. In der unmittelbaren Umgebung finden sich mehrere Schulen und Kindergärten. Supermärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in direkter Nähe, sodass Besorgungen für den alltäglichen Bedarf bequem erledigt werden können. Das Objekt selbst bietet ein attraktives Raumangebot mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich, eine separate Küche sowie drei individuell nutzbare Zimmer, welche nach Belieben gestaltet werden können – sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer. Das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne als Bad en suite zum Schlafzimmer bietet in Kombination mit dem innenliegenden Duschbad optimalen Komfort. Besonders hervorzuheben sind auch die Loggien: Eine großzügige Loggia ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich, während ein weiterer Balkon vom Schlafzimmer aus erreicht wird – ideal für entspannte Sonnenstunden und angenehme Privatsphäre. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Objekts und sorgt dank der zeitlosen Raumaufteilung für eine einladende und großzügige Atmosphäre. Der direkte Zugang zur separaten Küche macht das Zusammenspiel der Räume besonders harmonisch und funktional. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch einen Personenaufzug, welcher Sie bis zur eigenen Etage bringt sowie einen großzügigen Kellerraum und zwei Tiefgaragenstellplätze, welche zusätzlichen Komfort und praktische Lösungen für alltägliche Bedürfnisse bieten. Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!



Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Detalhes do equipamento

### WEG:

- Zentralheizung mit Fernwärme
- Große Tiefgarage
- Waschraum im Keller
- Personenaufzug
- Hausgeld: 464,-€/Monat (inkl. Heizkosten)

### Eigentumswohnung

- Offener Wohn- und Essbereich
- Drei Schlafzimmer
- Ein Bad en Suite als Tageslichtbad
- Ein innenliegendes Duschbad
- Zwei Loggien
- Separate Küche

### Extras:

- Zwei TG-Stellplätze
- Großer Kellerraum

Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Tudo sobre a localização

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, z.B. der imposanten Marktkirche, ist die lebendige Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und gemütlichen Weinlokalen eine liebenswerte Alternative. Westlich der Ringkirche entstand nach 1900 mit dem Rheingauviertel ein Jugendstilquartier, das mit seinen fast lückenlos erhaltenen Fassaden und dem reichen Baumbestand eine hohe Wohnqualität bietet. Am Rande des Wellritzals liegt der Campus der Hochschule Rhein-Main mit einem breiten Studienangebot. Schulen aller Schulformen und -stufen lassen keine Bildungswünsche offen. Vielfältige Sportanlagen runden das öffentliche Freizeitangebot ab. Das Kleinfeldchen bietet ein Hallenbad, ein Freibad, einen Großsportplatz, ein Hockeyfeld und eine Eissporthalle. Die Sporthalle am Elsässer Platz rundet das Angebot ab. Mit seinem großen Angebot an Kneipen, Gaststätten und Restaurants wird das Rheingauviertel seinem Ruf als lebens- und liebenswerter Stadtteil gerecht. Mit dem Europaviertel ist vor wenigen Jahren ein weiteres modernes und hochwertiges Wohnquartier entstanden. 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.

Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 58.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

Número da propriedade: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)