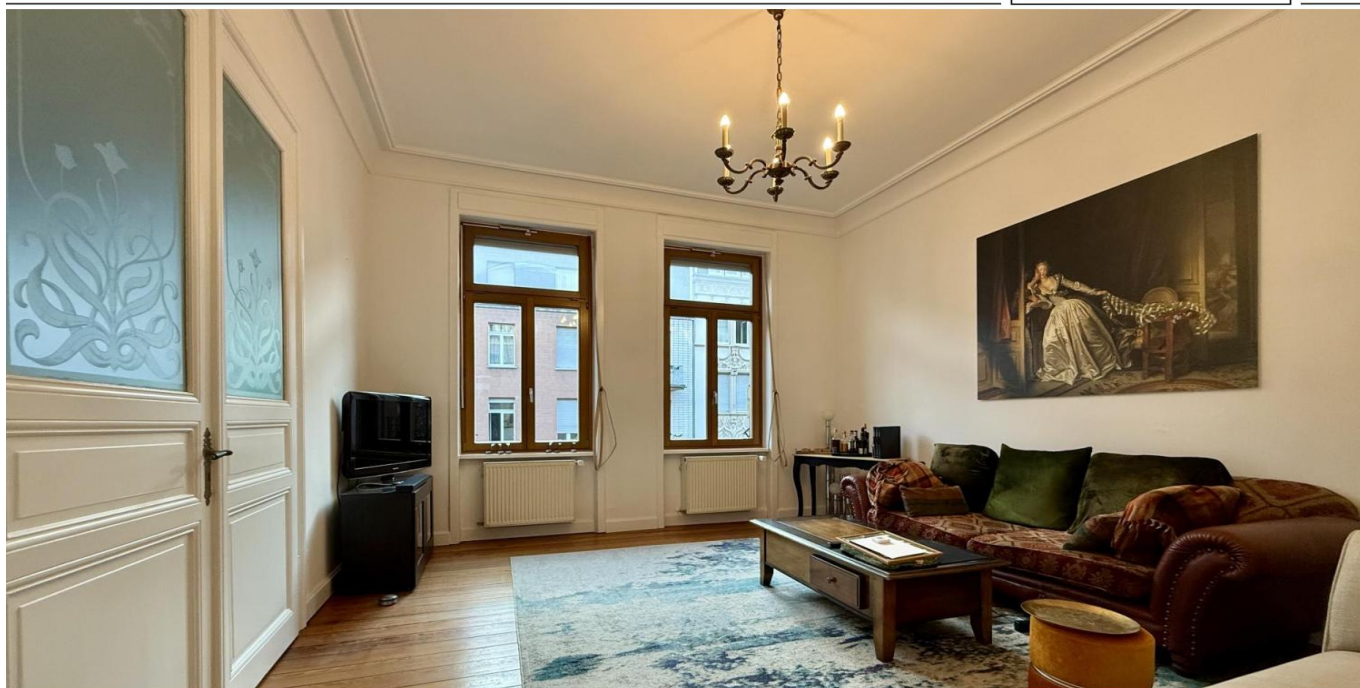


Wiesbaden – Mitte

Gepflegte Altbauwohnung mit Balkon und ausreichend Platz in gefragter Lage!

Objektnummer: 24006069



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	24006069
Wohnfläche	ca. 122 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1904

Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

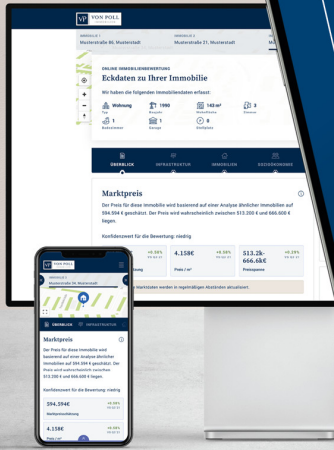
Die Immobilie



Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie





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

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

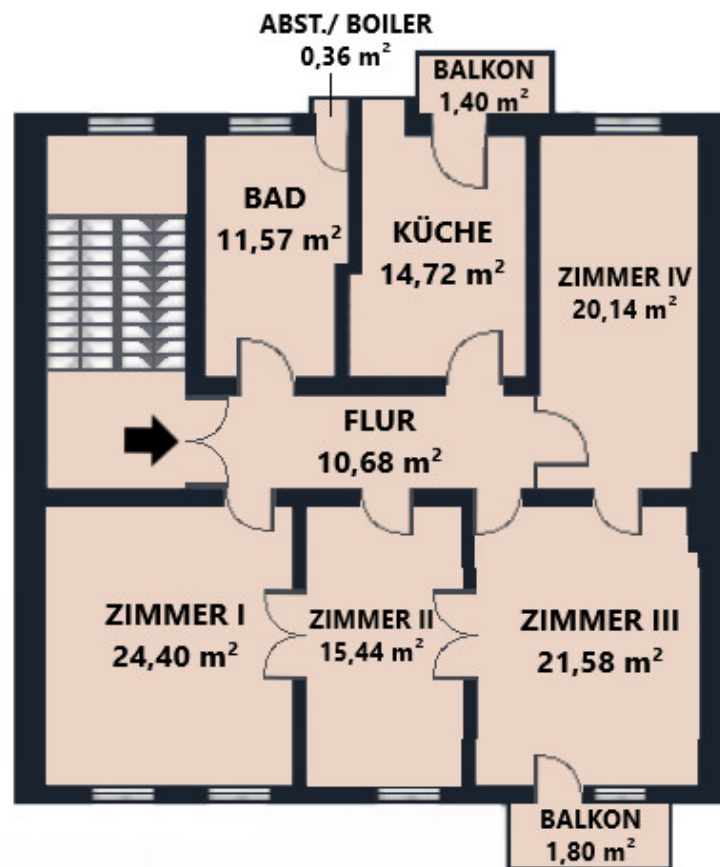
Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive Altbauwohnung, die sich im zweiten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes befindet. Diese ausgewählte Immobilie zeichnet sich durch ihren besonderen Charakter und die gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort aus. Mit ihrer ruhigen, aber dennoch stadtnahen Lage bietet sie sowohl potenziellen Kapitalanlegern als auch zukünftigen Bewohnern interessante Möglichkeiten. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122 m² und eignet sich optimal für Paare und junge Familien. Der gelungene Grundriss sorgt für eine ideale Raumaufteilung, welche den zur Verfügung stehenden Platz geschickt nutzt. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein zeitgemäßes Tageslichtbad erfüllen die Ansprüche an modernem Wohnen. Das lange Mietverhältnis in dieser gepflegten Eigentumswohnung spricht für die Attraktivität des Objektes und einer guten Nachbarschaft. Es besteht ein gesetzlicher Kündigungsschutz von acht Jahren. Zunächst ist die Wohnung eher für Kapitalanleger gedacht. Das Gebäude wurde in den 90er Jahren weitestgehend saniert und modernisiert. Die gesamte Eigentumswohnung ist in einem gepflegten Zustand und profitiert von einer neuen Etagenheizung. Diese sorgt für eine effiziente Beheizung der Räumlichkeiten. Hervorzuheben sind auch die schönen Dielenböden, welche den Altbaucharakter der Wohnung unterstreichen und eine warme Atmosphäre schaffen. Die Wohnung befindet sich in einer Einbahnstraße, die eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben bietet. Dank ihrer zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, sowie kulturelle und gastronomische Einrichtungen schnell und bequem erreichbar. Diese Eigenschaften machen die Wohnung zu einer interessanten Option sowohl für Selbstnutzer in Zukunft, als auch für Kapitalanleger heute. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie gerne einen Termin!

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Ausstattung und Details

- Langfristiges Mietverhältnis
- Kaltmiete aktuell 1.177 Euro / Monat
- Altbauwohnung mit schönen Dielen
- Balkon
- Neue Gasetagenheizung aus 2024
- Gepflegte WEG
- Geräumiger Keller

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Alles zum Standort

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden besticht durch ihre besondere, original erhaltene Architektur und ihr imperiales Flair. Das Zentrum von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem Hessischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem angrenzenden Dernschen Gelände. Eine belebte Fußgängerzone und weitere Einkaufsstrassen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummel ein. In der Vorweihnachtszeit zieht hier der Sternschnuppenmarkt die ganze Stadt an. Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet um die Bergkirche bis zum Kochbrunnenplatz. Das südliche Wohngebiet wird durch den Kaiser-Friedrich-Ring und die Rheinstraße begrenzt. Wiesbaden-Mitte ist aufgrund seines Stadtgrüns, seiner Lebendigkeit und seiner Zentralität nicht nur bei jungen Familien, Studenten und Geschäftsleuten sehr beliebt, sondern auch bei älteren Menschen, die die gute Erreichbarkeit durch kurze Wege und die gemischte Struktur schätzen. 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.

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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