

Wiesbaden – Mitte

Modernisierte, stilvolle Altbauwohnung mit exklusiven Blick über Wiesbaden !

Objektnummer: 23006061



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

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

Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	23006061
Wohnfläche	ca. 221 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1890
Stellplatz	1 x Freiplatz, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	998.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie



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

Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie

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

Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich in einer stilvollen, freistehende Altbauvilla in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Wiesbaden – sie ist ein Juwel unter den Immobilien. Die Villa wurde seinerzeit vom Architekten Wilhelm Rebold im sogenannten nordischen Renaissancestil entworfen. Die Wohnung selbst wurde modernisiert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die hellen Räume strahlen Wärme aus und bieten einen exklusiven Wohnkomfort. Die Wohnfläche von ca. 231 m² erstreckt sich großzügig über zwei Etagen und bietet insgesamt 6 Zimmer, die sich individuell nutzen lassen. Beide Etagen verfügen über ein modernisiertes Badezimmer, eines davon mit einer freistehenden Badewanne. Ein Gäste-WC und zwei Abstellräume für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorhanden. Liebevoll entworfene Einbauschränke auf Maß, sowie das Bücherregal im Home Office bieten attraktiven Stauraum und sorgen für Ordnung in den Zimmern. Der stilvolle Kamin gibt dem offenen Wohn-Essbereich eine ganz besondere Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche lädt zu Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Besonderes Highlight der Wohnung ist die Dachterrasse mit einem fantastischen und einzigartigen 360° Grad Blick über Wiesbaden. Hier können Sie die Sonne und die atemberaubende Sicht über die Stadt genießen. Ein eigener Parkplatz steht Ihnen direkt am Haus zur Verfügung. Zwei weitere Parkplätze können in der Nähe günstig angemietet werden. Hervorzuheben ist die neue Gasbrennwerttherme mit einem niedrigen Energieverbrauch von aktuell ca. 63 kWh pro m² im Jahr. Durch die traumhafte Lage dieser besonderen Immobilie erreichen Sie Wiesbadens exklusive Einkaufsstraßen und Restaurants in nur wenigen Minuten zu Fuß. Lassen Sie sich von dieser charmanten Altbauvilla begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie eine stilvolle Immobilie mit viel Platz und modernem Komfort mit exklusivem Weitblick über Wiesbaden!

Objektnummer: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte

Ausstattung und Details

- modernes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne
- Duschbad
- Gäste WC
- zwei Abstellräume verteilt auf beide Etagen
- neue Gasbrennwerttherme mit niedrigem Energieverbrauch
- moderne Einbauküche
- Parkettböden
- Waschraum in der Wohnung
- Kamin
- fantastische Dachterrasse mit 360° Grad Blick über Wiesbaden
- Parkplatz am Haus und zwei weitere zur Anmietung in der Nähe möglich

Objektnummer: 23006061 - 65183 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: 23006061 - 65183 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: 23006061 - 65183 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