Wiesbaden – Dichterviertel

Moderne, möblierte Wohnung mit Balkon & Stellplatz in ruhiger Lage - Ideal für Anleger & Eigennutzer

Objektnummer: 25006053

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 184.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 32 m² • **ZIMMER:** 1

Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

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

Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	25006053
Wohnfläche	ca. 32 m²
Etage	2
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	184.900 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

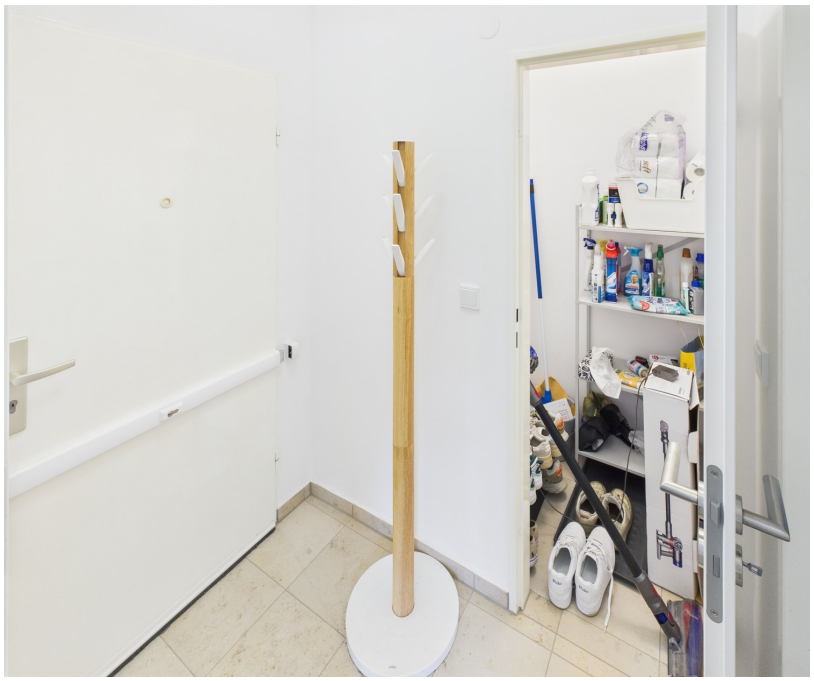
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	158.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Die Immobilie

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

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | *www.von-poll.com/wiesbaden*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN VON POLL IMMOBILIEN®

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: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine Kapitalanlage oder eine Wohnung zum Eigennutz, dann sollten Sie bei diesem Angebot genauer hinschauen.
Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit ca. 32 m² Wohnfläche im zweiten Obergeschoss eines 1972 erbauten Mehrfamilienhauses. Sie eignet sich ideal als Pendlerwohnung, Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt und besticht durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage mit kurzen Wegen in die Stadt oder zum Hauptbahnhof.

Sie wurde 2014 umfassend modernisiert und bietet eine gehobene Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt, der der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die vollmöblierte Einrichtung ist komfortabel und sofort bezugsfertig. Das Highlight der Wohnung ist der nach Südwesten ausgerichtete Balkon mit Markise, der sich perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag eignet.
Besonders hervorzuheben ist die praktische Raumaufteilung: Ein moderner und gut ausgestatteter Wohnbereich bietet Platz zum Wohnen und Schlafen. Die integrierte Einbauküche ist mit allen modernen Geräten inklusive einer Waschmaschine mit Trocknerfunktion ausgestattet und bietet somit hohen Komfort auf kleinem Raum. Das innenliegende Duschbad ist modern gestaltet und verfügt über hochwertige Sanitärinstallationen.
Zusätzlich bietet die Wohnung nützliche Abstellmöglichkeiten. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum, während ein separater Kellerraum Platz für selten genutzte Gegenstände bietet. Für Fahrzeugbesitzer steht ein Außenstellplatz zur Verfügung.
Diese Wohnung verbindet Komfort mit einer zentralen und praktischen Wohnlage und könnte sowohl für Singles als auch für Berufspendler eine interessante Option darstellen. Aktuell ist die Wohnung inklusive Stellplatz vermietet und erwirtschaftet eine Kaltmieteinnahme von insgesamt 775 € im Monat.
Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Immobilie zu machen, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Ausstattung und Details

1-Zimmer-Wohnung in 2014 umfassend modernisiert
- bis 2023 in gelegentlicher Eigennutzung
- Schöner Parkettboden
- Innenliegendes Duschbad
- Schöne Küche mit allen notwendigen Geräten und Waschmaschine mit Trocknerfunktion
- Süd-West-Balkon mit Markise
- Stilvolle Möbel - ideale Ausstattung für Pendler- oder Singlehaushalt
- Außenstellplatz für PKW (Dauernutzungsvertrag mit der WEG)
- Keller
- Aktuelle Mieteinnahme von 775 € im Monat

Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25006053 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com