

Wiesbaden – Kostheim

# Bezugsbereite, renovierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Weitblick und Tiefgaragenstellplatz

*Objektnummer: 26006004*



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

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

Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26006004	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

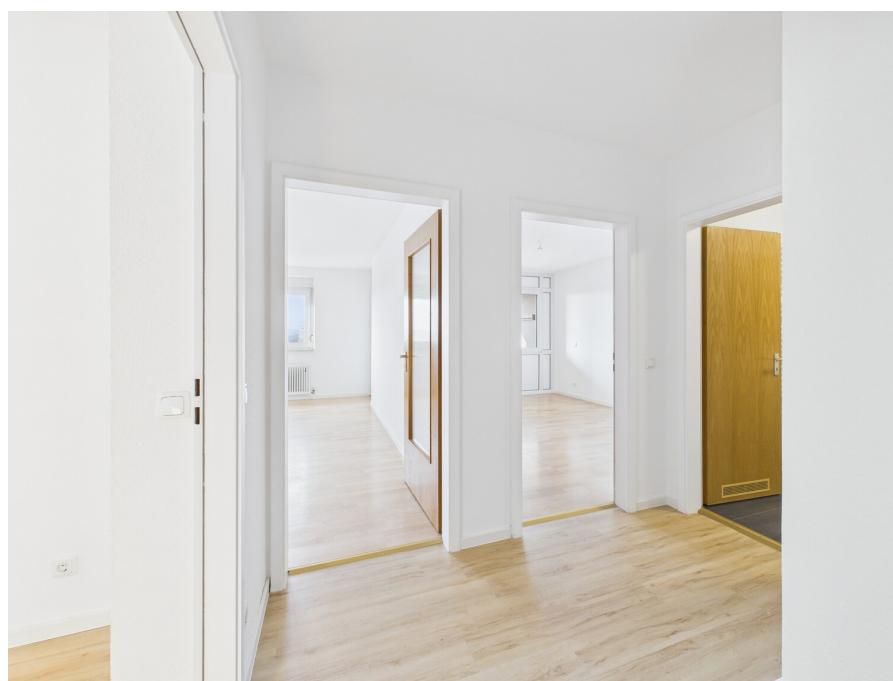
Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim**

## Ein erster Eindruck

Diese gut strukturierte Zwei-Zimmer-Wohnung überzeugt durch angenehme Raumgrößen und eine klare Grundrissgestaltung. Großzügige Fensterflächen verleihen dem Wohnbereich sowie dem Schlafzimmer eine natürliche Helligkeit und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang zum überdachten Balkon, der ein offenes Raumgefühl vermittelt und einen weitläufigen Ausblick in Richtung Mainz eröffnet.

Die separate Küche unterstützt eine funktionale Nutzung und sorgt zugleich für eine klare Trennung der Wohnbereiche. Das innenliegende Badezimmer wurde im Jahr 2020 saniert und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß und gepflegt.

Ein eigener Abstellbereich im Dachgeschoss bietet neben den gemeinschaftlichen Räumlichkeiten wie Wasch- und Trockenraum, praktische Nutzfläche. Der Tiefgaragenstellplatz stellt darüber hinaus eine geschützte Parkmöglichkeit bereit.

Die Lage überzeugt durch eine gut ausgebauten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und dem öffentlichen Nahverkehr. Zwischen Mainz und Wiesbaden gelegen, profitiert der Standort gleichermaßen von der Nähe zu beiden Landeshauptstädten. Zudem besteht eine gute Anbindung in Richtung Frankfurt am Main, wodurch sich der Standort insbesondere für Berufspendelnde als vorteilhaft erweist.

Melden Sie sich gerne bei Rückfragen. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt und vereinbaren gerne eine individuelle Besichtigung.

Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

## Ausstattung und Details

Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz

- Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 + separate Küche
- innenliegendes Badezimmer
- überdachter Balkon/Loggia
- TG-Stellplatz (kein Duplex)

Vergangene Renovierungen:

- Baujahr 1972
- 2020 Badezimmer Erneuerung
- 2025/2026 Streichen und Tapezieren der Wände, Anbringung neuer Fußleisten

WEG:

- Baujahr 1970
- 72 Einheiten
- 12 Stockwerke
- Abstellbereich als Sondernutzungsrecht im DG
- Gemeinschaftsräume im KG (Wasch- und Trockenraum)
- Hausmeisterservice
- Professionelle Hausverwaltung

**Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim**

## Alles zum Standort

Mainz-Kostheim verbindet über die Theodor-Heuss- und die Mainbrücke die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz und bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen, öffentliche Einrichtungen sowie kostenlose Parkmöglichkeiten sind ebenfalls ausreichend vorhanden. Einzigartig ist die Lage am Naherholungsgebiet Maaraue mit seinem Freibad. Nicht zuletzt bei ausgedehnten Spaziergängen und weiteren Freizeit- und Sportmöglichkeiten an der weitläufigen Promenade erleben Sie den hohen Erholungswert. Im Sommer kann man an der nahen gelegenen Strandbar in Mainz-Kastel sogar direkt am Wasser den einen oder anderen Sonnenstrahl genießen.

Verkehrsanbindung:

Mainz-Kostheim liegt sehr zentral inmitten des Rhein-Main-Gebietes. Sowohl Wiesbaden als auch Mainz sind durch direkte S-Bahn- und Busverbindungen (Linien 33, 54, 55, 56) schnell zu erreichen. In wenigen Minuten sind Sie an den S-Bahnhöfen Kastel oder Gustavsburg, von wo aus Sie bequem und schnell mit der S1 oder S9 nach Wiesbaden, Frankfurt-City oder auch zum Frankfurter Flughafen gelangen. Über die A66 und die A671 sind Sie zudem optimal an das regionale Autobahnnetz angebunden.

**Objektnummer: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim**

## Weitere Informationen

**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: 26006004 - 55246 Wiesbaden – Kostheim**

## **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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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