

Wiesbaden - Mitte

# Altbauwohnung mit Wärmepumpe und Terrasse in zentraler Lage zum Veredeln !

Objektnummer: 26006014



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

**KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

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

Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26006014	Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1901	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

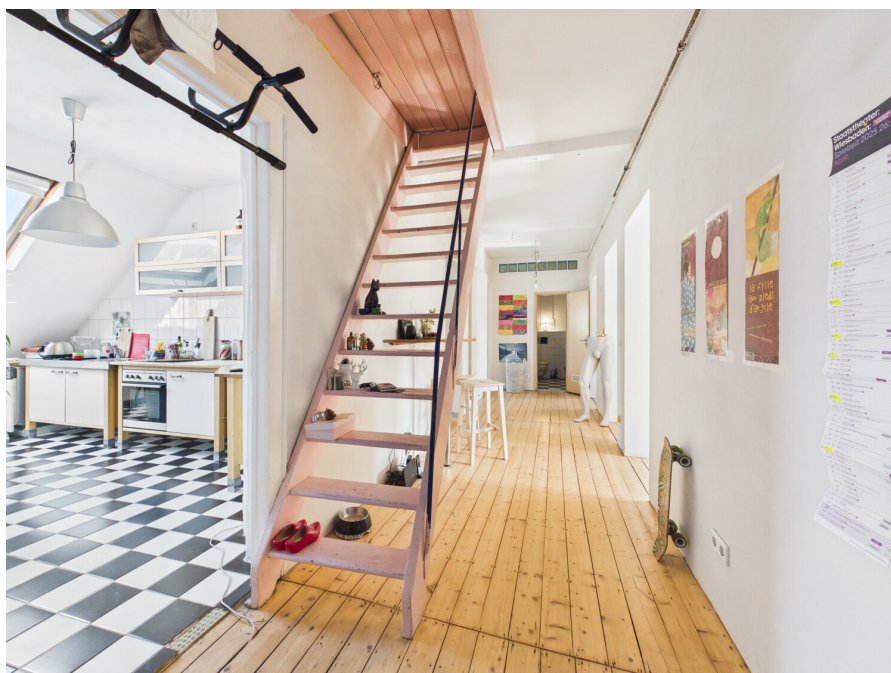
Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuernng	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## 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: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## Ein erster Eindruck

Stilvolle Altbauwohnung in zentraler Lage von Wiesbaden!

Das wunderschöne 1901 erbaute Gebäude im Jugendstil, befindet sich in sehr beliebter Stadtlage von Wiesbaden. Die Fassade des gesamten Gebäudes sowie die Fenster wurden 2012 fachgerecht saniert. Eine moderne Wärmepumpe mit neuen Heizkörpern wurde 2022 installiert und bietet ein zukunftsorientiertes Heizsystem.

Vom großzügigen Flur der Wohnung im 4 OG erreichen Sie alle fünf eleganten Zimmer, ein Badezimmer und eine großzügige Küche. Auf der Dachterrasse können Sie Abends den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Der großzügige Wohn-/ und Essbereich, bietet tolle Möglichkeiten für eine stilvolle Einrichtung. Vier weitere geräumige Zimmer können ganz Ihren Bedürfnissen entsprechend genutzt werden und freuen sich darauf mit Ideen gefüllt zu werden.

Größtenteils ist die Wohnung mit wunderschönem Dielen versehen. Besonders für Paare oder junge Familien bietet sie mit 5 Zimmer ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Die Wohnung ist zeitnah freigestellt und kann als Anlageobjekt oder zur Selbstnutzung erworben werden.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, damit Ihnen diese tolle Altbauwohnung nicht entgeht.

**Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## Ausstattung und Details

- Dachgeschoss mit 5 geräumige Zimmer
- Dachterrasse mit Weitblick und Süd-West Ausrichtung
- Innenliegendes Badezimmer
- Gepflegte Holzdielen
- 2022 neue Heizung mit moderner Wärmepumpe installiert
- Harmonische WEG
- Große Küche
- Fenster überwiegend aus 2012

**Objektnummer: 26006014 - 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.

**Objektnummer: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26006014 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## 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)