

Wiesbaden - Südost

Exklusive Altbauetage in sanierter Stadtvilla mit Wärmepumpe - Bestlage in Südost

Objektnummer: 26006050



KAUFPREIS: 1.075.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

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

Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006050
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.075.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung Elektro

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

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





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: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Die Immobilie

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: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Altbauetage befindet sich im ersten Obergeschoss einer stilvollen historischen Stadtvilla aus der Zeit um 1900. Das zwischen Gründerzeit und Jugendstil errichtete Gebäude verbindet den unverwechselbaren Charme eines repräsentativen Altbaus mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts und schafft so ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Auf rund 177 m² Wohnfläche eröffnet sich ein großzügiges Raumkonzept mit fünf Zimmern, das sowohl repräsentatives Wohnen als auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindrucken die für die Gründerzeit typischen Ausstattungsmerkmale: hohe Decken mit original erhaltenem Stuck, hochwertige Zedernholzdielen, klassische Kassettentüren sowie großzügige Fensterflächen schaffen ein elegantes Wohnambiente mit besonderem Charakter. Die durchdachte Grundrissgestaltung verbindet großzügige Wohnräume mit privaten Rückzugsbereichen und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Villa wurde im Zuge einer umfassenden Kernsanierung vor rund 25 Jahren aufwendig modernisiert. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort gerecht zu werden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem außergewöhnlichen, halbrunden Balkon. Mit seiner eindrucksvollen 180°-Ausrichtung eröffnet er einen weiten Blick ins grüne Villenviertel und erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise ins Freie.

Die großzügige Küche verfügt über eine Einbauküche und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Das moderne Tageslichtbad ist unter anderem mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Abgerundet wird dieses besondere Immobilienangebot durch das repräsentative, geschwungene Treppenhaus im Erker, den historischen Charakter der Villa sowie einen Außenstellplatz auf dem Grundstück – eine seltene Kombination aus historischer Architektur, hochwertiger Ausstattung und erstklassiger Wohnlage.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt und vereinbaren gerne eine individuelle Besichtigung.

Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Ausstattung und Details

Objekthighlights:

- Stilvolle Altbauetage im 1. Obergeschoss einer sanierten, historischen Villa zwischen Gründerzeit und Jugendstil (Baujahr ca. 1900)
- Ca. 177 m² Wohnfläche
- 5 großzügige Zimmer
- Repräsentativer Wohn- und Essbereich
- Halbrunder 180°-Balkon mit Zugang vom Wohn- und Esszimmer
- Balkon am charakteristischen Erkerzimmer
- Außenstellplatz auf dem Grundstück

Ausstattung:

- Original erhaltene Stuckdecken
- Hochwertige Zedernholzdielen
- Klassische Kassettentüren
- Stilgerechte Holzfenster
- Moderne Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum

Gebäude:

- Historische Villa aus ca. 1900
- Umfassende Kernsanierung ca. 1993 und 2001
- Installation der Wärmepumpe 2025/26
- Repräsentatives, geschwungenes Treppenhaus im Erker
- Vier Wohneinheiten im Haus
- Gepflegte Gesamtanlage mit historischem Charakter
- WEG-Verwaltung

Aktuelle Nutzung:

- Aktuell vermietet mit einer monatlichen Kaltmiete von 3.433 € (ca. 19,40 €/m²).
- Eine Eigennutzung kann nach individueller Absprache realisiert werden.
- Für weiterführende Informationen zu dem Mietverhältnis stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

Alles zum Standort

Der Stadtteil Südost zählt zu den gefragten innerstädtischen Wohnlagen Wiesbadens und überzeugt durch seine zentrale, zugleich angenehm ruhige Lage. Geprägt von einer Mischung aus stilvollen Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen bietet Südost ein vielseitiges und urbanes Wohnumfeld. Großzügige Straßenzüge mit altem Baumbestand verleihen dem Viertel zusätzlich eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die unmittelbare Nähe zur Wiesbadener Innenstadt sowie zum Kurpark sorgt für eine hervorragende Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und zahlreiche Dienstleister befinden sich in direkter Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar, was den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv macht.

Verkehrsanbindung:

Südost verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und bieten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile. Der Wiesbadener Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets.

Für Autofahrer bestehen direkte Anschlüsse an die Autobahnen A66, A671 und A643, wodurch Mainz, Frankfurt und der gesamte Rhein-Main-Raum schnell erreichbar sind. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar und macht den Stadtteil besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.

Objektnummer: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

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: 26006050 - 65189 Wiesbaden - Südost

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