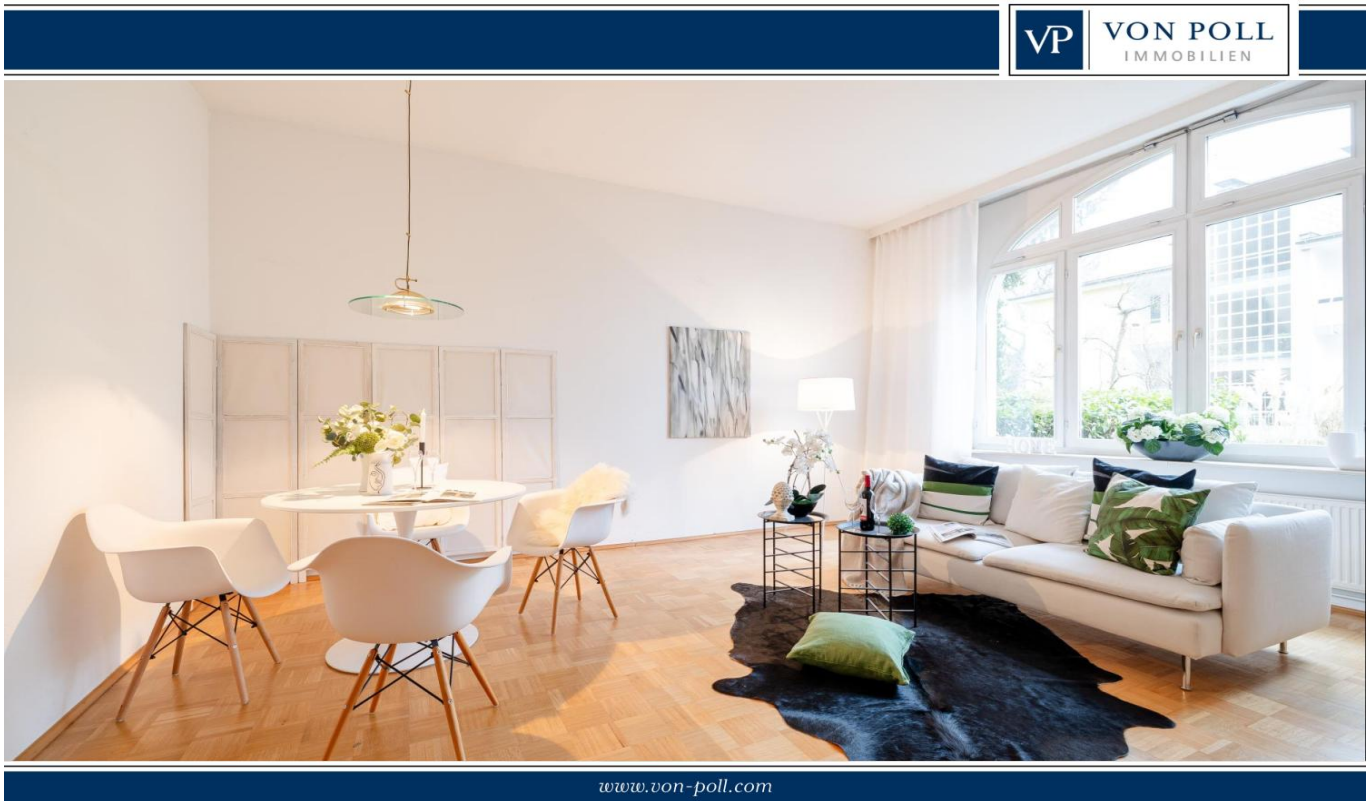
Wiesbaden – Südost

3-Zimmer-Wohnung zum Veredeln mit Terrasse und Stellplatz in gefragter Süd-Ost-Lage

Objektnummer: 25006003



KAUFPREIS: 469.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120,3 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

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

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick

Objektnummer	25006003
Wohnfläche	ca. 120,3 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	132.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 25006003 - 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: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine denkmalgeschützte Hochparterre-Wohnung aus dem Baujahr um 1910, die in einer ruhigen Wohnlage und mit kurzer Anbindung an das Stadtzentrum zahlreiche Vorzüge bietet. Das gepflegte Gebäude wurde zum Ende der 80er Jahre baulich erweitert und umfassend saniert. Die Eigentümergemeinschaft enthält 12 Einheiten. Diese Wohnung mit Maisonette-Aufteilung erstreckt sich auf zwei Ebenen und über eine Wohnfläche von ca. 120 m².
Das Hauptmerkmal dieser Immobilie ist die großzügige und offene Raumaufteilung, die drei Zimmer umfasst, darunter zwei mögliche Schlafzimmer. Die hohen Decken und der Parkettboden verleihen den Räumlichkeiten einen besonderen Charme.
Die Wohnung umfasst zwei innenliegende Badezimmer, die funktional ausgestattet sind. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist neben dem Wohnraum und der Lage, die Terrasse mit kompakten Gartenanteil in Südausrichtung, die für entspannte Stunden im Freien genutzt werden kann. Sie bietet Ihnen ausreichend Platz für Gartenmöbel und garantiert sonnige Momente im Freien. Ein Duplex-Stellplatz und die Gemeinschaftswaschküche im Haus stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung und runden das Angebot ab.
Der Zustand der Wohnung ist gepflegt, jedoch besteht potenziell Modernisierungsbedarf, um den persönlichen Wohnkomfort weiter zu steigern. Hierbei ließe sich der Grundriss mit gewissem baulichem Aufwand an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und trägt zur angenehmen Wohnatmosphäre bei.
Die Lage der Immobilie ist besonders attraktiv durch die Kombination einer ruhigen Umgebung und der Nähe zum Stadtzentrum. Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Anbindung an den ÖPNV sind schnell erreichbar, was diese Wohnung zu einer idealen Wahl für Menschen macht, die eine gute Anbindung und zugleich ein ruhiges Wohnumfeld schätzen.
Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine hervorragende Basis für Suchende die den Charme des Altbaus zu schätzen wissen und gleichzeitig die Vorteile moderner Wohnstrukturen nutzen möchten. Bei Interesse an dieser Immobilie laden wir Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Qualitäten dieses Angebots überzeugen zu lassen.

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Ausstattung und Details

- Parkettboden im Wohnbereich
- Teppichböden in den Schlafzimmern
- Küche
- Holz-Fenster mit Doppelverglasung
- innenliegendes Bad mit Dusche und Badewanne im Hochparterre
- innenliegedes Duschbad im Souterrain
- zentrumsnahe Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV
- Terrasse mit kompakten Gartenanteil in Südausrichtung
- Fußbodenheizung im Souterrain
- Kellerraum direkt aus der Wohnung zugänglich
- gemeinschaftliche Waschküche
- Duplex-Stellplatz (unten); Anlage in 2022 saniert
- Gaszentralheizung in 2022 erneuert

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Alles zum Standort

Der zentral gelegene Wiesbadener Stadtteil Südost ist bekannt für seine Vielfalt und unterschiedliche Architektur, was ihn für alle Altersgruppen besonders attraktiv macht. Im Stadtteil sind die verschiedenen Phasen der Stadtentwicklung erkennbar, so ist der Südosten geprägt von der Aufbauarchitektur der 50er und 60er Jahre, aber auch moderne Wohn- und Bürogebäude sind im Laufe der Jahre entstanden. Zahlreiche Behörden haben hier ihren Sitz, darunter das Verwaltungsgebäude des Innenministeriums und das Statistische Bundesamt.
In dem Viertel zwischen Stresemann-Ring, Berliner-Straße und Südfriedhof haben sich auch zahlreiche Einkaufsmärkte angesiedelt, so dass alle Einkäufe des täglichen Bedarfs problemlos erledigt werden können. Da sich im Südosten das Berufsschulzentrum und weitere Gymnasien angesiedelt haben, ist der Standort besonders für Familien und Studenten attraktiv. Auch der historische Wiesbadener Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für Jugendliche und Berufstätige.
Ein beliebter Treffpunkt ist der ehemalige Schlachthof, der seit 1994 ein Jugend- und Kulturzentrum rund um den denkmalgeschützten ehemaligen Wasserturm beherbergt. Zahlreiche Fitness- und Wellnessangebote runden das vielfältige Angebot im Stadtbezirk Südost ab.

Verkehrsanbindung:

Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über, so dass der Autofahrer Wiesbaden schnell und problemlos erreichen kann - idealer Anschluss an die Autobahn A66.
Für die Bewohner des Stadtteils Südost ist der Hauptbahnhof fußläufig erreichbar. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Einstieg in das S-Bahn-Netz des RMV. Dies bietet beste Voraussetzungen für die Fortbewegung mit der Bahn, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angeschlossen ist.
Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Autominuten bzw. 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.
Der Wiesbadener Stadtteil Südost ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Objektnummer: 25006003 - 65189 Wiesbaden – Südost

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 132.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
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: 25006003 - 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