

Wiesbaden - Klarenthal

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – sofort bezugsfrei

Objektnummer: 26006049



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

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

Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26006049
Wohnfläche	ca. 69 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	185.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.08.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

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?

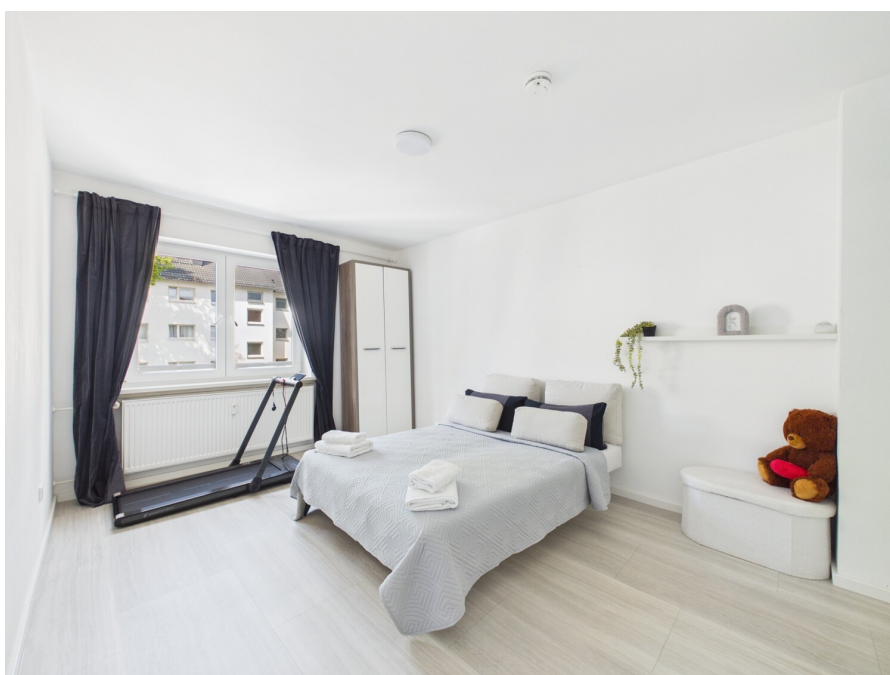
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

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

Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

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: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

Ein erster Eindruck

Diese stilvoll modernisierte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69m² vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem Charme einer nachhaltig gepflegten Wohnanlage.

Mit drei großzügig geschnittenen Zimmern, einer separaten Küche, einem Tageslichtbad sowie einem sonnigen Balkon in beehrter Südost-Ausrichtung bietet sie ein durchdachtes Wohnkonzept für Paare und kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1960, das sich dank kontinuierlicher Instandhaltungsmaßnahmen in einem guten Gesamtzustand präsentiert. Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und überzeugt heute mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen die hochwertige Einbauküche, ein durchgängiger Vinylboden sowie ein durchdachtes Lichtkonzept, das den modernen Wohncharakter unterstreicht.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch den großzügigen, gemeinschaftlich nutzbaren Außenbereich. Die weitläufige Grünanlage bietet viel Raum zum Entspannen und Verweilen im Freien sowie ausreichend Platz zum Spielen für Kinder.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl für den Eigenbezug als auch als attraktive Kapitalanlage.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und den hohen Freizeitwert. Das beliebte Freibad Kleinfeldchen befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten sowie verschiedene Schulformen liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Wir freuen und über Ihren Kontakt und vereinbaren gerne eine individuelle Besichtigung.

Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

Ausstattung und Details

Drei-Zimmer Wohnung mit Balkon

- Wohnfläche ca. 69m²
- Umfangreich modernisiert im Jahr 2023
- Zwei Schlafzimmer
- Separate Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlich nutzbare Außenanlage

Hinweis: Der Energieausweis beruht auf vergleichbare Werte. Hierzu wird ein aktueller Ausweis erstellt und nachgereicht.

Zur Wohnungseigentümergeinschaft (WEG):

- Baujahr 1960
- 24 Wohneinheiten
- Großer Garten als Gemeinschaftsfläche

!Ein Energieausweis befindet sich aktuell noch in Erstellung und wird zeitnah nachgereicht!

Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

Alles zum Standort

Klarenthal liegt im westlichen Teil Wiesbadens und zählt zu den beliebten Wohnlagen mit einer gelungenen Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Der Stadtteil ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Grünflächen, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Naturpark Rhein-Taunus, der zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen bietet. Gleichzeitig verfügt Klarenthal über eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und diverse Dienstleister sind direkt im Stadtteil vorhanden. Das lebendige Umfeld sowie ein aktives Vereinsleben machen Klarenthal insbesondere für Familien und Berufstätige attraktiv.

Verkehrsanbindung:

Klarenthal überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und bieten eine schnelle und direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu angrenzenden Stadtteilen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine gute Anbindung an die Autobahnen A66 und A643, wodurch auch Mainz, Frankfurt und der gesamte Rhein-Main-Raum zügig erreichbar sind.

Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 25 bis 35 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26006049 - 65197 Wiesbaden - Klarenthal

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