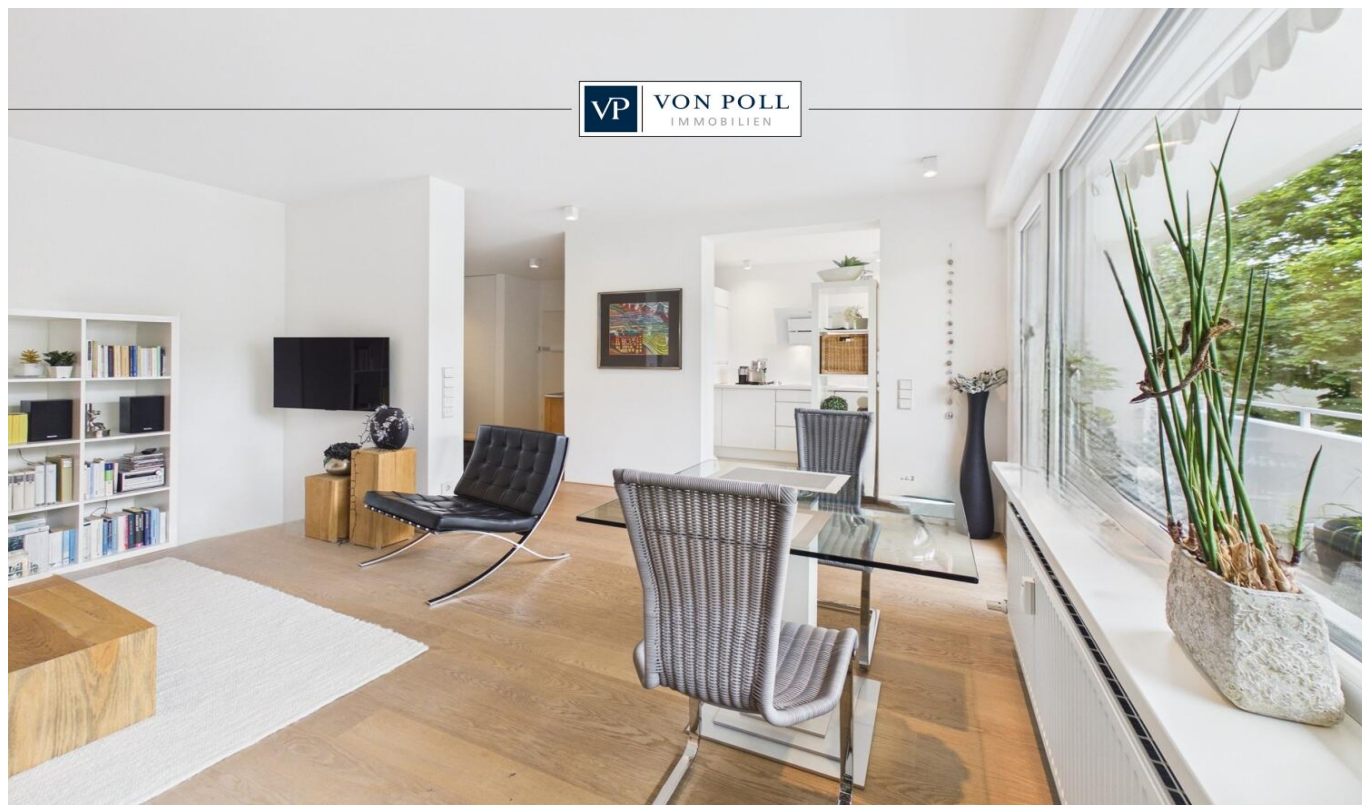


Wiesbaden - Aukamm

Stilvoll wohnen am Kurpark - Hochwertig kernsanierte Wohnung mit Tiefgarage

Objektnummer: 26006044



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

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

Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

Auf einen Blick

Objektnummer	26006044
Wohnfläche	ca. 84 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	189.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.02.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

Die Immobilie



Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

Die Immobilie



Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

Die Immobilie



Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

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: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

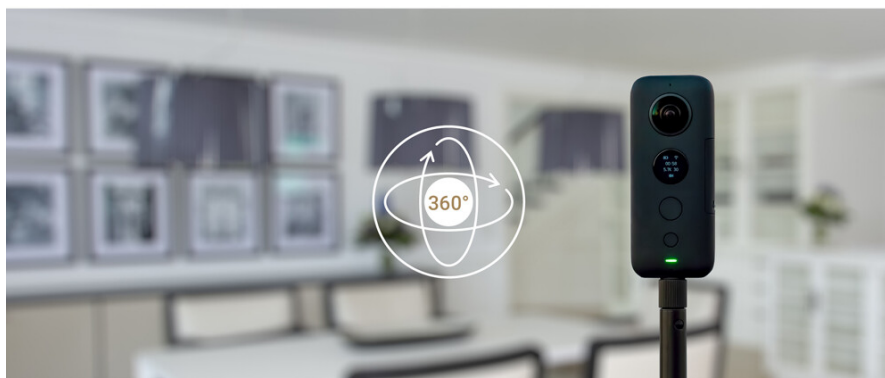
Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

Ein erster Eindruck

Diese aufwendig kernsanierte Eigentumswohnung in begehrter Lage von Wiesbaden bietet ein zukünftiges Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und besonderem Wohnkomfort.

Auf ca. 84 m² Wohnfläche vereint die Wohnung eine Vielzahl an Vorzügen. Neben der attraktiven Lage in fußläufiger Nähe zum Kurpark, eingebettet im Grünen zwischen einem vielfältigen gastronomischen Angebot sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihre umfassende Kernsanierung in den Jahren 2013/2014.

Im Zuge der Sanierung wurde der Grundriss zeitgemäß neu gestaltet und an moderne Wohnansprüche angepasst. Entstanden ist ein offenes Wohn- und Esskonzept, ergänzt durch ein großzügiges Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung sowie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Ein durchgängiger Echtholzparkettboden sowie glatt verputzte Wände und Decken unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnung. Im Rahmen der Kernsanierung wurden zudem die Elektrik, sämtliche Leitungen sowie die Fenster umfassend erneuert.

Die beiden geräumigen Balkone mit Süd-Ost- und West-Ausrichtung ergänzen den Wohnbereich auf ideale Weise und ermöglichen sonnige Aufenthaltsmöglichkeiten vom Morgen bis zum Abend.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1971 errichtet und ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 22 Einheiten, verteilt auf 3 Wohnhäuser.

Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2026 erfolgte Umrüstung der bisherigen Ölheizung auf eine moderne Gasheizungsanlage. Darüber hinaus zeichnet sich die Gemeinschaft durch eine kontinuierliche Instandhaltung aus.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, einen praktischen Kellerraum sowie weitere Gemeinschaftsflächen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen eine individuelle Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

Ausstattung und Details

Kernsanierte Eigentumswohnung in zweiter Reihe zum Kurpark

- Wohnfläche: ca. 84 m²
- Zwei Schlafzimmer
- Offener Wohn- und Essbereich
- Geräumiges Tageslichtbad
- Zwei Balkone in Süd-Ost- und West-Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- Teil eines Wohnhauses mit 4 Einheiten

Kernsanierung der Wohnung 2013/2014:

- Grundlegende Optimierung und Neugestaltung des Wohnungsgrundrisses
- Erneuerung aller Fenster und Balkontüren
- Einbau elektrischer Rollläden
- Komplette Erneuerung der Elektro- und Wasserinstallationen
- Austausch sämtlicher Heizkörper sowie Installation einer Fußbodenheizung in Küche und Bad

- Glatt verputzte Wände und Decken
- Verlegung eines durchgängigen Echtholzparkettbodens
- Neuausstattung von Küche und Badezimmer

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG):

- Baujahr: 1971
- 3 Häuser mit insgesamt 22 Einheiten
- Umrüstung und Neuinstallation des Heizsystems auf Gas 2026
- Sanierung der Grenzmauer 2023
- Laufende weitere, kleine Instandsetzungen

Hinweis: Der vorliegende Energieausweis entspricht nicht dem aktuellen Standard des Hauses, da die Heizung im Mai 2026 neu und aufwendig installiert wurde.

Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen im östlichen Wiesbaden, im Bereich Aukamm. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen, einer gewachsenen Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt aus. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, aufgelockerter Bebauung sowie zahlreichen Spazier- und Erholungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Aukammtal mit seinen gepflegten Parkanlagen, dem Apothekergarten sowie dem Thermalbad Aukammtal. Diese Einrichtungen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und tragen maßgeblich zur Wohnqualität des Quartiers bei.

Die Wiesbadener Innenstadt mit Kurhaus, Kurpark, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie kulturellen Einrichtungen ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die überregionalen Verkehrsachsen.

Auch die medizinische Infrastruktur ist hervorragend. Mehrere renommierte Kliniken und Gesundheitseinrichtungen befinden sich in direkter Umgebung und unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Insgesamt bietet der Aukamm eine ruhige und grüne Wohnlage mit hohem Erholungswert, ohne auf die Vorzüge urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen – eine Lage, die insbesondere von Menschen geschätzt wird, die naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt verbinden möchten.

Objektnummer: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

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 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: 26006044 - 65191 Wiesbaden - Aukamm

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