

Wiesbaden – Mitte

# Lichtdurchflutete, moderne 2-Zimmer Wohnung mit Aufzug und Einbauküche im Stadtkern von Wiesbaden!

Objektnummer: 26006003



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

MIETPREIS: 720 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

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

Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Auf einen Blick

|              |              |                               |               |
|--------------|--------------|-------------------------------|---------------|
| Objektnummer | 26006003     | Mietpreis                     | 720 EUR       |
| Wohnfläche   | ca. 57,82 m² | Nebenkosten                   | 250 EUR       |
| Etage        | 1            | Wohnungstyp                   | Etagenwohnung |
| Zimmer       | 2            | Modernisierung /<br>Sanierung | 2021          |
| Schlafzimmer | 1            | Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt      |
| Badezimmer   | 1            | Ausstattung                   | Einbauküche   |
| Baujahr      | 1953         |                               |               |

Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 118.80 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1953              |

Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

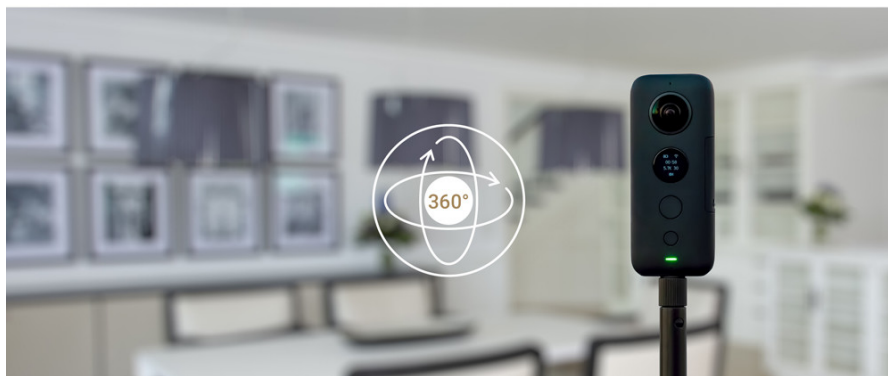
**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

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



Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## 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.

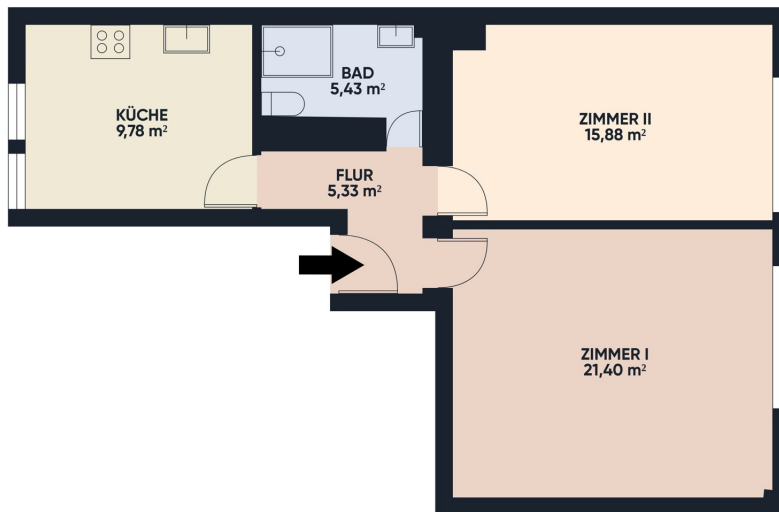
**T.: 0611 - 16 02 72 0**

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden  
[wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com) | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)



Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete und großzügig geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, welches von den Eigentümern fortlaufend modernisiert und instand gehalten wird.

Ein Aufzug führt Sie bequem in Ihre Etage. Dort empfängt Sie ein einladender und geräumiger Eingangsbereich, ausgestattet mit einer modernen Video-Sprechanlage. Von hier aus sind sämtliche Räume der Wohnung direkt zugänglich.

Auf ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause in äußerst zentraler Lage – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten. Die Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist nur wenige Schritte entfernt und bequem zu Fuß erreichbar.

Die beiden gut geschnittenen Zimmer überzeugen durch großzügige Fensterflächen, die den Räumen viel Tageslicht verleihen. Sie lassen sich flexibel nutzen – ob als kombinierter Wohn- und Essbereich oder als Schlafzimmer. Hochwertiger Vinylboden sowie elektrische Jalousien unterstreichen die zeitgemäße Ausstattung.

Das geschmackvoll modernisierte Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Spiegelschrank ausgestattet.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die gut ausgestattete Einbauküche. Sie verfügt über alle wichtigen Geräte – darunter Kühlschrank, Backofen, Spülmaschine und sogar eine integrierte Waschmaschine – und bietet damit hohen Komfort auf kompaktem Raum.

Das Haus wird über einen Hausmeisterservice gepflegt und eine Hausverwaltung steht ihnen als professioneller Ansprechpartner zur Verfügung.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der angenehmen Wohnatmosphäre überzeugen.

Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Elektrische Jalousien
- Video-Sprechanlage
- Waschmaschine
- Innenliegendes Badezimmer mit Dusche
- Aufzug
- Neue Vinylparkettböden
- Neue Türen

Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Alles zum Standort

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden überzeugt mit ihrer besonderen, original erhaltenen Architektur und ihrem kaiserlichen Flair. Den örtlichen Mittelpunkt von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem hessischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem sich anschließenden Dernschen Gelände. Viele belebte Fußgängerzonen und weitere Geschäftsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummeln ein.

Ebenso befindet sich in unmittelbarer Nähe dieser Wohnung der Wiesbadener-Kurpark, welcher zu entspannten Spaziergängen einlädt.

Auch die bekannte Kirchgasse, von der sich alle Dinge des täglichen Bedarfs ideal erledigen lassen, ist nur einen Steinwurf entfernt.

Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet rund um die Bergkirche bis hin zum Kochbrunnenplatz. Das südliche Wohngebiet wird begrenzt durch den Kaiser-Friedrich-Ring und die Rheinstraße. Wiesbaden-Mitte ist durch sein Stadtgrün, seine Lebendigkeit und seine Zentralität nicht nur bei jungen Familien, Studenten und Geschäftsleuten, sondern auch bei Älteren sehr beliebt, die die gute Erreichbarkeit durch kurze Wege und die gemischte Struktur zu schätzen wissen.

### Verkehrsanbindungen:

Das deutsche Verkehrsnetz ist für die Stadt Wiesbaden gut zu erreichen. Für die Autofahrer ist die Bundesautobahn A 66 der ideale Anschluss in Richtung Frankfurt am Main. Der naheliegende Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen, wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Stadtmitte mit der A66.

Die Infrastruktur von Wiesbaden ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Zu dem öffentlichen ESWE-Verkehrsnetz gehören 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Unmittelbar vor der Wohnung befindet sich die Bushaltestelle der Linien 1 und 8, welche Ihnen eine schnelle und direkte Anbindung zum Wiesbadener-Hauptbahnhof bietet. Aufgrund der zentralen Lage lassen sich die meisten Dinge auch ideal zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Wiesbaden ist innerhalb des S-Bahnnetzes im Rhein-Main-Verkehrsbund gut an seine Nachbarschaften Mainz und Frankfurt angeschlossen. Der Zugang zum RMV-S-

Bahnnetz ist durch den Wiesbadener Hauptbahnhof gegeben.

Objektnummer: 26006003 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 26006003 - 65183 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)