

Wiesbaden – Südost

Wunderschöne, barrierefreie 4-Zimmer-Neubauwohnung direkt zum Wohlfühlen!

Objektnummer: 26006010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.020.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

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

Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006010	Kaufpreis	1.020.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2025	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 45000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	06.01.2035	Endenergiebedarf	20.10 kWh/m²a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

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



Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

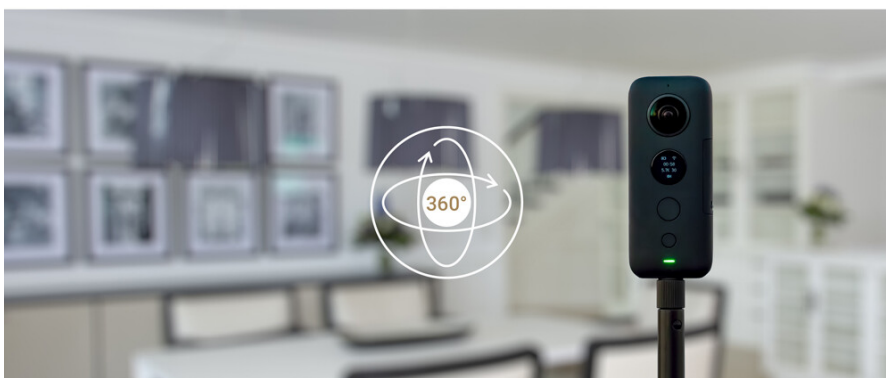
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

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: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Ein erster Eindruck

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 120 m² bietet ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Objekt befindet sich in einem im Jahr 2025 fertiggestellten, neuwertigen Mehrparteienhaus, das sich architektonisch harmonisch der Villenbebauung in der Nachbarschaft anfügt. Die repräsentative Hausfassade im edlen Villenstil unterstreicht den gehobenen Charakter der Immobilie.

Der durchdachte Grundriss verteilt vier helle Räume auf die Wohnfläche und bietet Platz für individuelle Wohnkonzepte. Insgesamt stehen Ihnen drei Schlafzimmer und zwei voll ausgestattete Badezimmer zur Verfügung – eine ideale Raumaufteilung für verschiedene Bedürfnisse. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Umgebung, das Stadtzentrum ist jedoch in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar – eine tolle stadtnahe Lage, die Erholung und urbanes Leben optimal vereint.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten, die zum Kochen und Genießen einlädt. Sie ist nicht nur funktional, sondern punktet auch mit einem geschickt integrierten Hauswirtschaftsraum, der für zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag sorgt.

Praktische Schranklösungen zum Verstauen sowie ein großer, separater Abstellraum im Keller bieten Ihnen zusätzlichen Platz und schaffen Ordnung. Das Wohnkonzept ist bis ins Detail durchdacht und ermöglicht Ihnen ein schnell einzugsbereites Zuhause. Die Räumlichkeiten sind besonders lichtdurchflutet und sorgen somit für eine positive Wohnatmosphäre. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein atmosphärischer Elektrokamin mit Wärmefunktion im Wohnzimmer.

Für Ihr Fahrzeuge stehen Ihnen zwei hintereinanderliegende Tiefgaragenstellplätze (zzgl. 45.000 €) zur Verfügung. Zudem ist ein Wallbox-Anschluss für E-Mobilität möglich und bietet Ihnen Flexibilität für die Zukunft.

Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Ausstattung und Details

- 4-Zimmer-Wohnung mit Aufzug
- zwei Bäder
- Neubau, fertiggestellt 2025, sofort einzugsbereit
- hochwertige Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten
- angrenzender Hauswirtschaftsraum
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- helle Räumlichkeiten
- großer Abstellraum im Keller
- zwei hintereinanderliegende Tiefgaragenstellplätze (zzgl. 45.000 €)
- Wallbox-Anschluss möglich
- ruhig gelegen, jedoch in wenigen Minuten zu Fuß in die Stadt

Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

Alles zum Standort

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden besticht durch ihre besondere, original erhaltene Architektur und ihr imperiales Flair. Das Zentrum bildet der Marktplatz mit dem Hessischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem angrenzenden Dernschen Gelände. Eine belebte Fußgängerzone und weitere Einkaufsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummel ein. In der Vorweihnachtszeit zieht hier der Sternschnuppenmarkt die ganze Stadt an.

Der Stadtteil Südost ist für seine Vielfalt und seine unterschiedliche Architektur bekannt, was ihn für alle Altersgruppen besonders attraktiv macht. Hier sind die verschiedenen Phasen der Stadtentwicklung erkennbar: Der Südosten ist geprägt von der Aufbauarchitektur der 1950er und 1960er Jahre, es gibt aber auch elegante Altbauten im Jugendstil sowie moderne Wohn- und Bürogebäude. Hier haben zahlreiche Behörden ihren Sitz, darunter das Verwaltungsgebäude des Innenministeriums und das Statistische Bundesamt.

In dem Viertel zwischen Stresemann-Ring, Berliner Straße und Südfriedhof haben sich zahlreiche Einkaufsmärkte angesiedelt, sodass alle Einkäufe des täglichen Bedarfs problemlos erledigt werden können. Da sich hier das Berufsschulzentrum und weitere Gymnasien befinden, ist der Standort besonders für Familien und Studierende attraktiv. 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, in dem sich seit 1994 ein Jugend- und Kulturzentrum rund um den denkmalgeschützten ehemaligen Wasserturm befindet. Zahlreiche Fitness- und Wellnessangebote runden das vielfältige Angebot im Stadtbezirk Südost ab.

Objektnummer: 26006010 - 65185 Wiesbaden – Südost

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: 26006010 - 65185 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