

Wiesbaden - Nordost

Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung nahe Kurhaus und Kurpark – Kapitalanlage mit Zukunftsperspektive

Número de propiedad: 26006045



PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

De un vistazo

Número de propiedad	26006045
Superficie habitable	ca. 73 m²
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1970

Precio de compra	339.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

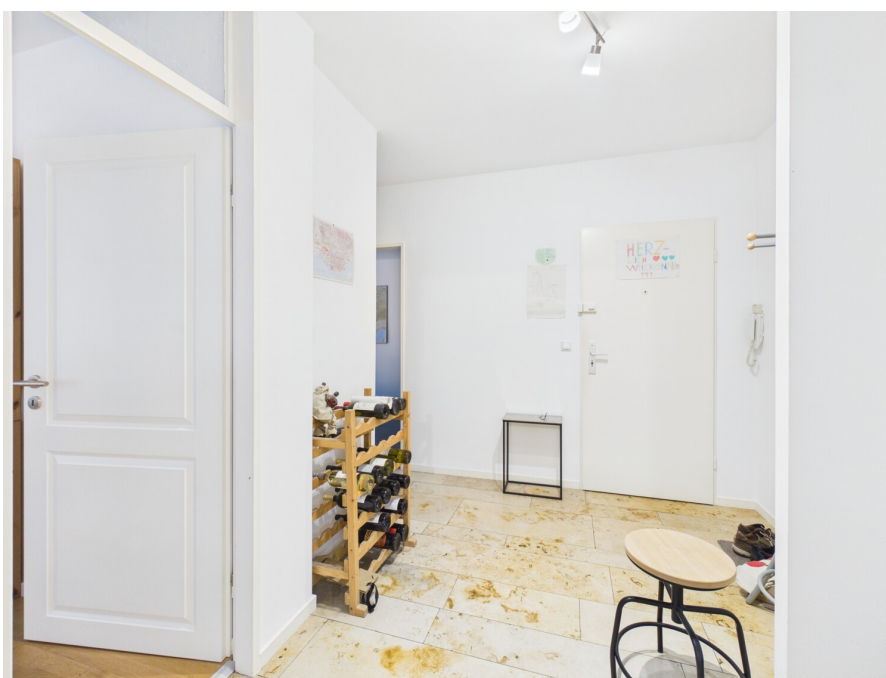
Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.11.2028
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	204.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

La propiedad



Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

La propiedad



Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

La propiedad



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



Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

La propiedad



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

Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m², die sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1970 befindet. Die Wohnung liegt in ruhiger Lage und ist seit 2020 für eine Kaltmiete von 950 € zuverlässig vermietet.

Sie zeichnet sich durch einen funktionalen Grundriss und geschmackvoll modernisierte Ausstattungsdetails aus. Im Jahr 2012 wurden die Leitungen inklusive Elektroleitungen mit FI- Schalter, Fenster, das Badezimmer, alle Böden außer im Flur, die Türen und die Küche erneuert. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit ca. 31 m² schafft ein angenehmes Ambiente für verschiedene Wohnbedürfnisse. Im Schlafzimmer stehen ca. 17 m² zur Verfügung, sodass viel Platz für individuelle Gestaltung bleibt.

In den letzten Jahren wurden ebenfalls zahlreiche Modernisierungen am Gebäude umgesetzt: 2021 erfolgten eine Fassadensanierung inklusive Dämmputz, die Erneuerung des Hauseingangs, der Briefkastenanlage, des Balkongeländers, der Sockeldrainage und der Treppenhaufenster. Weitere Modernisierungen umfassten den Einbau neuer Aufzüge und die Installation eines neuen Hybrid-Heizkessels (Bioheizöl/Wärmepumpe) im Jahr 2025.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre außergewöhnlich attraktive Lage. Die Wohnung befindet sich einerseits in unmittelbarer Nähe zum Kurhaus und Kurpark und damit im Herzen Wiesbadens, andererseits jedoch in einer angenehm ruhigen Umgebung mit großzügigen Grünflächen. Diese seltene Kombination aus urbaner Zentralität und ruhigem Wohnen macht den Standort besonders begehrt. Zahlreiche kulturelle und gastronomische Ziele der Innenstadt – darunter das Kurhaus, der Kurpark, das Hessische Staatstheater, das Museum Wiesbaden, das Museum Reinhard Ernst, der Marktplatz etc. – sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar.

Diese Immobilie eignet für Kapitalinteressierte, die Wert auf eine kontinuierlich gepflegte und modernisierte Wohnung in attraktiver Wohnlage legen. Die Wohnung ist aktuell für 950 € Kaltmiete pro Monat vermietet und wird vom Mieter sehr geschätzt. Eine Fortführung des Mietverhältnisses ist gewünscht. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie die Möglichkeit einer Eigennutzung und verbindet damit Kapitalanlage und zukünftige Wohnperspektive.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Detalles de los servicios

- vermietet seit 2020 für eine Kaltmiete von 950 €
- 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage
- Hausgeld: 381,35 € + 118,65 € Instandhaltungsrücklage
- Diele mit Einbauschränk
- großzügiges Schlafzimmer ca. 17 m²
- Wohn-/Essbereich: ca. 31 m²
- moderne Einbauküche mit Markengeräten und Durchreiche
- Echtholzparkett im Wohn- und Schlafzimmer
- modernes Tageslichtbad mit Wanne und Glasduschwand
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Loggia mit Süd-West-Ausrichtung
- Sanierung des Gemeinschaftseigentums:
 - 2026 neue Aufzüge
 - 2025 neuer Heizkessel Hybrid (Bioheizöl/ Wärmepumpe möglich)
 - 2021 Fassade mit Dämmputz, neuer Hauseingang und Briefkastenanlage, Balkongeländer, Sockeldrainage, Treppenhausfenster
 - 2012 Sanierung in der Wohnung: Leitungen, Fenster, Bad, Böden außer Flur, Türen und Küche

Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Nordost zählt zu den exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen Wiesbadens. Gelegen nördlich der Innenstadt, verbindet er repräsentatives Wohnen mit einer ruhigen, grünen Umgebung. Prachtige Villen, hochwertige Mehrfamilienhäuser und stilvolle Altbauten prägen das Stadtbild und verleihen dem Viertel ein gehobenes, nahezu parkähnliches Ambiente.

Die unmittelbare Nähe zum Kurpark, zum Nerotal sowie zu den Ausläufern des Taunus bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen. Gleichzeitig ist die Wiesbadener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und machen Nordost sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Stadtbewohner besonders attraktiv.

Verkehrsanbindung:

Nordost verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl zu Fuß, mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets.

Für Autofahrer bestehen gute Verbindungen zu den Autobahnen A66, A643 und A671, wodurch Mainz, Frankfurt und der gesamte Rhein-Main-Raum schnell erreichbar sind. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar.

Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26006045 - 65193 Wiesbaden - Nordost

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com