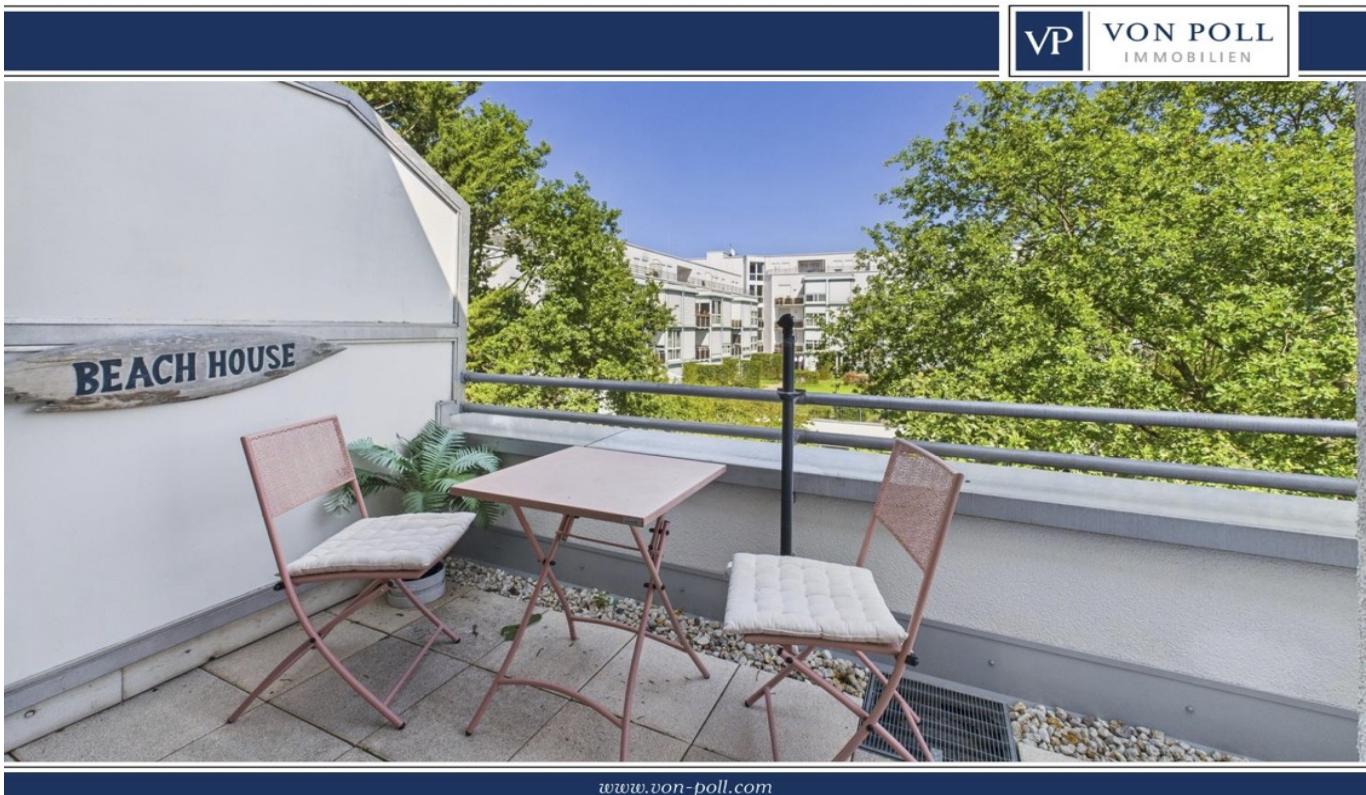


Wiesbaden – Südost

# Appartement de 3 pièces baigné de lumière avec une spacieuse terrasse sur le toit et un parking souterrain.

**CODE DU BIEN: 25006057**



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

**PRIX D'ACHAT: 387.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006057	Prix d'achat	387.000 EUR
Surface habitable	ca. 87 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1993		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	18.07.2028	Consommation finale d'énergie	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

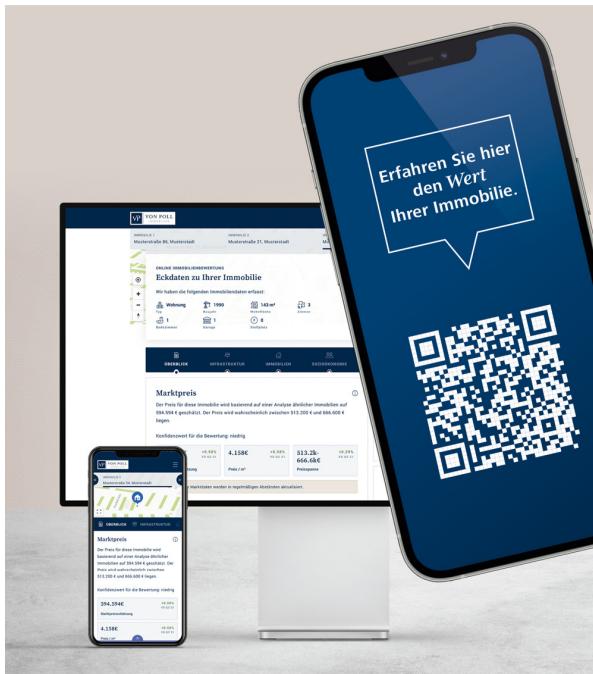
CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Une première impression

Ce superbe appartement-terrasse, construit en 1993, offre environ 87 m<sup>2</sup> de surface habitable, agencée avec soin et offrant un confort exceptionnel. Le lumineux séjour, véritable cœur de l'appartement, donne directement accès à une vaste terrasse, elle-même accessible depuis le séjour et l'une des chambres, créant ainsi un espace de vie extérieur supplémentaire. La cuisine, actuellement séparée, peut être ouverte sur le séjour pour créer un espace de vie moderne et décloisonné. Deux chambres aux dimensions généreuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : un espace détente, un bureau ou une chambre familiale. La salle de bains intérieure, fonctionnelle, s'intègre harmonieusement à l'ensemble. Idéalement situé à proximité du tribunal d'arrondissement, du palais de justice et du centre de santé publique, cet appartement est particulièrement attractif pour les professionnels travaillant dans ces institutions. Les personnes effectuant des trajets domicile-travail apprécieront également sa proximité : la Mainzer Straße et le centre-ville de Wiesbaden sont à quelques minutes seulement, offrant un accès optimal au centre-ville ainsi qu'aux transports régionaux et nationaux. L'offre comprend également une place de parking souterrain (système de stationnement en duplex) et un local de rangement privatif au sous-sol, offrant un espace de stockage supplémentaire. Un ascenseur permet d'accéder facilement du sous-sol au dernier étage. Le parking souterrain est accessible par quelques marches. Autre atout : le système de chauffage urbain moderne de l'immeuble, une solution de chauffage durable et respectueuse de l'environnement qui garantit également une sécurité financière à long terme. Nous serions ravis de vous renseigner et d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Détails des commodités

Eigentumswohnung:

- Dachgeschoss
- Drei Zimmer
- Separate Küche
- Innenliegendes Bad
- Umfassende Terrasse

Extras:

- Aufzug von KG bis DG
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex)
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlich genutzter Waschraum

**CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Tout sur l'emplacement

Der zentral gelegene Wiesbadener Stadtteil Südost ist bekannt für seine Vielfalt und unterschiedliche Architektur, was ihn für alle Altersgruppen besonders attraktiv macht. Im Stadtteil sind die verschiedenen Phasen der Stadtentwicklung erkennbar, so ist der Südosten geprägt von der Aufbauarchitektur der 50er und 60er Jahre, aber auch moderne Wohn- und Bürogebäude sind im Laufe der Jahre entstanden. Zahlreiche Behörden haben hier ihren Sitz, darunter das Verwaltungsgebäude des Innenministeriums und das Statistische Bundesamt.

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

### Verkehrsanbindung:

Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über, so dass der Autofahrer Wiesbaden schnell und problemlos erreichen kann - idealer Anschluss an die Autobahn A66.

Für die Bewohner des Stadtteils Südost ist der Hauptbahnhof fußläufig erreichbar. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Einstieg in das S-Bahn-Netz des RMV. Dies bietet beste Voraussetzungen für die Fortbewegung mit der Bahn, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angeschlossen ist.

Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Autominuten bzw. 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

Der Wiesbadener Stadtteil Südost ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

**CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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