

Wiesbaden - Mitte

Helle Altbauwohnung mit Balkon, nahe der Adolfsallee und fußläufig zum Bahnhof !

CODE DU BIEN: 26006039



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

- **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: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26006039	Prix d'achat	450.000 EUR
Surface habitable	ca. 90 m²	Type	Etage
Etage	2	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	1900		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La propriété



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



CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

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 | Tainusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | www.von-poll.com/wiesbaden

CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Une première impression

Diese stilvolle Etagenwohnung besticht durch ihren einzigartigen Charme des Jahres 1900 und befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude, das in einer gefragten Mikrolage nahe der Adolfsallee liegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² und insgesamt drei Zimmern bietet diese Wohnung ein angenehmes und zugleich praktisches Zuhause für Singles, Paare und Pendler, die Wert auf modernen Komfort legen.

Schon beim Betreten des zentralen Eingangsbereichs empfängt Sie eine einladende Diele. Die gepflegte WEG sorgt für ein angenehmes und harmonisches Wohnumfeld, während die in den 2000er Jahren sanierte Fassade die Wertigkeit und Beständigkeit der Immobilie unterstreicht.

Der stilvolle Altbau begeistert durch liebevoll erhaltene Altbaulemente, darunter originale Stuckdecken, elegante Türen im historischen Stil, welche dem Wohnbereich eine besondere Atmosphäre verleihen. Besonders hervorzuheben ist das großzügige, helle Wohnzimmer mit großen Fenstern, das zu entspannten Stunden einlädt und genügend Raum für unterschiedliche Wohnideen lässt.

Hochwertiges Echtholzparkett unterstreicht die stilvolle Anmutung der Wohnung. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Der Raum überzeugt durch eine geschmackvolle Kombination aus Design und Funktionalität, mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum. Praktisch ist auch der direkte Zugang zum gemütlichen Balkon für entspannte Momente im Freien.

Das Tageslichtbad überzeugt mit klarer Linienführung und hochwertiger Ausstattung. Dank Außenfenster ist für natürliche Belichtung und Belüftung gesorgt. Das Schlafzimmer bietet viel Platz und beste Voraussetzungen für individuelle Gestaltung. Der geräumige hochwertige Einbauschränk sorgt für Ordnung, während die Kombination aus großen Fenstern und Echtholzparkett ein angenehmes Raumgefühl vermitteln.

Die ruhige Lage und die fußläufige Nähe zum Bahnhof machen diese Wohnung besonders attraktiv für Pendler. In wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof und gleich um die Ecke auch die beliebte Adolfsallee.

Diese Wohnung ist eine ideale Wahl für alle, die in einem stilvollen Altbau mit modernisiertem Komfort und bester Mikrolage wohnen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort vom tollen Schnitt und dem besonderen Flair dieser Immobilie zu überzeugen!

CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Détails des commodités

- **Parkplatz zur Miete**
- **Tageslichtbad modernisiert**
- **Echtholzparkett**
- **Gefragte Mikrolage nahe der Adolfsallee**
- **Ruhig gelegen und fussläufig zum Bahnhof**
- **Stilvolle Altbauelemente**
- **Historischer Kaminofen**
- **Moderne Einbauküche**
- **modernisierter Balkon**
- **Fassade der WEG in den 2000er Jahren saniert**

CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Mitte bildet das lebendige Zentrum der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und vereint urbanes Leben, historische Architektur und ein vielfältiges Kulturangebot. Prachtige Altbauten, elegante Straßenzüge und repräsentative Plätze prägen das Stadtbild und verleihen dem Viertel seinen besonderen Charakter. Sehenswürdigkeiten wie das Kurhaus, das Staatstheater sowie zahlreiche Museen und historische Gebäude unterstreichen die hohe Attraktivität der Innenstadtlage.

Die Wiesbadener Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés und Restaurants befindet sich direkt vor der Haustür und bietet ein breites Angebot für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Schulen, Kindergärten, Ärzte und sämtliche Dienstleistungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Kombination aus urbanem Flair, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität macht Mitte besonders für Berufstätige und Stadtliebhaber attraktiv.

Verkehrsanbindung:

Mitte verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets.

Zahlreiche Buslinien verkehren in kurzen Intervallen und gewährleisten eine optimale Verbindung innerhalb Wiesbadens und in die umliegenden Stadtteile. Für Autofahrer bestehen direkte Anbindungen an die Autobahnen A66, A671 und A643, 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 und macht die zentrale Lage besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.

CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26006039 - 65185 Wiesbaden - Mitte

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

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

www.von-poll.com