

Wiesbaden – Mitte

# Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung in sehr zentraler Lage mit Einbauküche

????????? ??????????: 25006040



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

???? ??????????: 720 EUR • ??????????: ca. 57,82 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

???????? ??????????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	25006040
????????????	ca. 57,82 m <sup>2</sup>
?????????	2
???????????? ???	1
????????????	
????????????	1
???? ??????????????	1953

????? ???????????	720 EUR
????????????	250 EUR
?????????	
??????????????	???????
????? ??????????????	2021
?????????	??????????????????
	?????????

???????? ??????????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	118.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	04.08.2034	???????????? ???????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1953

???????? ?????????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

?? ?????????



???????? ?????????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

?? ?????????



**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)

???????? ?????????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

??????? ???????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

??? ?????? ???????????

Diese helle und großzügig geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, das kontinuierlich von den Eigentümern modernisiert und instand gehalten wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung viel Platz für komfortables Wohnen in äußerst zentraler Lage. Ein Aufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage, wo Sie ein freundlicher Eingangsbereich empfängt. Dieser ist mit einer modernen Video-Sprechanlage ausgestattet und ermöglicht den direkten Zugang zu allen Räumen der Wohnung. Die beiden großzügigen Zimmer überzeugen durch ihre großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen, und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Essbereich oder Schlafzimmer. Beide Räume sind mit hochwertigem Vinylparkett ausgestattet und verfügen über elektrische Rollläden. Das stilvoll gestaltete Badezimmer punktet mit einer bodengleichen Dusche, modernen Sanitäreinrichtungen sowie einem Spiegel- und Badezimmerschrank. Helle Fliesen schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die großzügige Einbauküche, die mit ihrer umfangreichen Ausstattung kaum Wünsche offenlässt: Neben Kühlschrank, Backofen und Spülmaschine stehen Ihnen hier auch eine Waschmaschine und ein Trockner zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom hohen Wohnkomfort dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie am besten zeitnah einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

???????????????? ???? ??????????

- Helle Räume
- Einbauküche
- Elektrische Rollläden
- Video-Sprechanlage
- Waschmaschine
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Aufzug
- Neue Vinylparkettböden
- Neue Türen

??????? ???????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25006040 - 65183 Wiesbaden – Mitte

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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