

Wiesbaden – Südost

# Fényárban úszó 3 szobás lakás tágas tetoterasszal és mélygarázzsal

VP azonosító: 25006057



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

VÉTELÁR: 373.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 87 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Áttekintés

VP azonosító	25006057
Hasznos lakótér	ca. 87 m <sup>2</sup>
Emelet	4
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	373.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	100.00 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.07.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Távfűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Az ingatlan





VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Az ingatlan





VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Az ingatlan





VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Az ingatlan



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**

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Az első benyomás

Ez a vonzó, 1993-ban épült penthouse lakás körülbelül 87 m<sup>2</sup> lakóteret kínál jól megtervezett elrendezéssel és kivételes kényelemmel. A világos nappali alkotja a lakás szívéét, és közvetlen hozzáférést biztosít a tágas teraszhoz, amely mind a nappaliból, mind az egyik hálósobából megközelíthető, így további kültéri életteret teremtve. A konyha jelenleg különálló, de a nappalival egybenyitva modern, nyitott teret teremt. Két arányos hálószoba rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – akár pihenohelyként, dolgozószobaként, akár családi használatra. A belső fürdőszoba funkcionálisan felszerelt, és harmonikusan illeszkedik az általános kialakításba. A lakás elhelyezkedése ideális, mivel gyalogosan is elérhető a kerületi bíróság, az igazságügyi központ és a közegészségügyi hivatal, így a lakás különösen vonzó az ezekben az intézményekben dolgozó szakemberek számára. Az ingázók is profitálnak a közvetlen közlekedési kapcsolatból: a Mainzer Straße és Wiesbaden városközpontja mindössze néhány percre található, optimális hozzáférést biztosítva a városközponthoz, valamint a regionális és országos közlekedési kapcsolatokhoz. Az ajánlatot egy földalatti parkolóhely (duplex parkolási rendszer) és egy privát tárolóhelyiség egészíti ki az alagsorban, amely további tárolási lehetőséget kínál. A lift kényelmesen feljuthat az alagsorból a legfelső emeletre. A mélygarázs néhány lépcsőn keresztül érhető el. További előny az épület modern távfűtési rendszere, amely nemcsak jövőbiztos és környezetbarát fűtési megoldás, hanem hosszú távú tervezési biztonságot is ígér. Várjuk jelentkezését, és örömmel szervezünk személyes megtekintést.

VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Részletes felszereltség

Eigentumswohnung:

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

Extras:

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

**VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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