

Wiesbaden - Mitte

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

VP azonosító: 26006038



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

**VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

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

VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Áttekintés

VP azonosító	26006038	Vételár	459.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 90 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1900	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## 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: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Az ingatlan



## 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)

VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## Az elso benyomás

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 m<sup>2</sup> 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!

**VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26006038 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## 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)