

Wiesbaden - Mitte

Gepflegte Altbauwohnung als Kapitalanlage mit ausreichend Platz in gefragter Lage!

Codice oggetto: 26006028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26006028	Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Superficie netta	ca. 122 m ²	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Balcone
Anno di costruzione	1904		

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La proprietà



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

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

La proprietà

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

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine attraktive Altbauwohnung, die sich im zweiten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes befindet. Diese ausgewählte Immobilie zeichnet sich durch ihren besonderen Charakter und die gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort aus. Mit ihrer ruhigen, aber dennoch stadtnahen Lage bietet sie sowohl potenziellen Kapitalanlegern als auch zukünftigen Bewohnern interessante Möglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122 m² und eignet sich optimal für Paare und junge Familien. Der gelungene Grundriss sorgt für eine ideale Raumaufteilung, welche den zur Verfügung stehenden Platz geschickt nutzt. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein zeitgemäßes Tageslichtbad erfüllen die Ansprüche an modernem Wohnen.

Das lange Mietverhältnis in dieser gepflegten Eigentumswohnung spricht für die Attraktivität des Objektes und einer guten Nachbarschaft. Es besteht ein gesetzlicher Kündigungsschutz von acht Jahren. Zunächst ist die Wohnung eher für Kapitalanleger gedacht.

Das Gebäude wurde in den 90er Jahren weitestgehend saniert und modernisiert. Die gesamte Eigentumswohnung ist in einem gepflegten Zustand und profitiert von einer neuen Etagenheizung. Diese sorgt für eine effiziente Beheizung der Räumlichkeiten. Hervorzuheben sind auch die schönen Dielenböden, welche den Altbaucharakter der Wohnung unterstreichen und eine warme Atmosphäre schaffen.

Die Wohnung befindet sich in einer Einbahnstraße, die eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben bietet. Dank ihrer zentralen Lage sind

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, sowie kulturelle und gastronomische Einrichtungen schnell und bequem erreichbar. Diese Eigenschaften machen die Wohnung zu einer interessanten Option sowohl für Selbstnutzer in Zukunft, als auch für Kapitalanleger heute.

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie gerne einen Termin!

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Dettagli dei servizi

- Helle Küche mit Balkon
- Kaltmiete aktuell 1.177 Euro / Monat
- Altbauwohnung mit schönen Dielen
- Balkon
- Neue Gasetagenheizung aus 2024
- Gepflegte WEG
- Geräumiger Keller

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Tutto sulla posizione

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden besticht durch ihre besondere, original erhaltene Architektur und ihr imperiales Flair. Das Zentrum von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem Hessischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem angrenzenden Dernschen Gelände. Eine belebte Fußgängerzone und weitere Einkaufsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummel ein. In der Vorweihnachtszeit zieht hier der Sternschnuppenmarkt die ganze Stadt an.

Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet um die Bergkirche bis zum Kochbrunnenplatz. Das südliche Wohngebiet wird durch den Kaiser-Friedrich-Ring und die Rheinstraße begrenzt. Wiesbaden-Mitte ist aufgrund seines Stadtgrüns, seiner Lebendigkeit und seiner Zentralität nicht nur bei jungen Familien, Studenten und Geschäftsleuten sehr beliebt, sondern auch bei älteren Menschen, die die gute Erreichbarkeit durch kurze Wege und die gemischte Struktur schätzen.

Verkehrsanbindung:

Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene 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 Innenstadt mit der A66.

Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an

die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com