Wiesbaden – Rheingauviertel

Helle und ruhige 4-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Traumbalkon

CODICE OGGETTO: 25006042

PREZZO D'ACQUISTO: 407.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 92 m² • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

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

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25006042
Superficie netta	ca. 92 m²
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1998

Prezzo d'acquisto	407.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.04.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	50.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

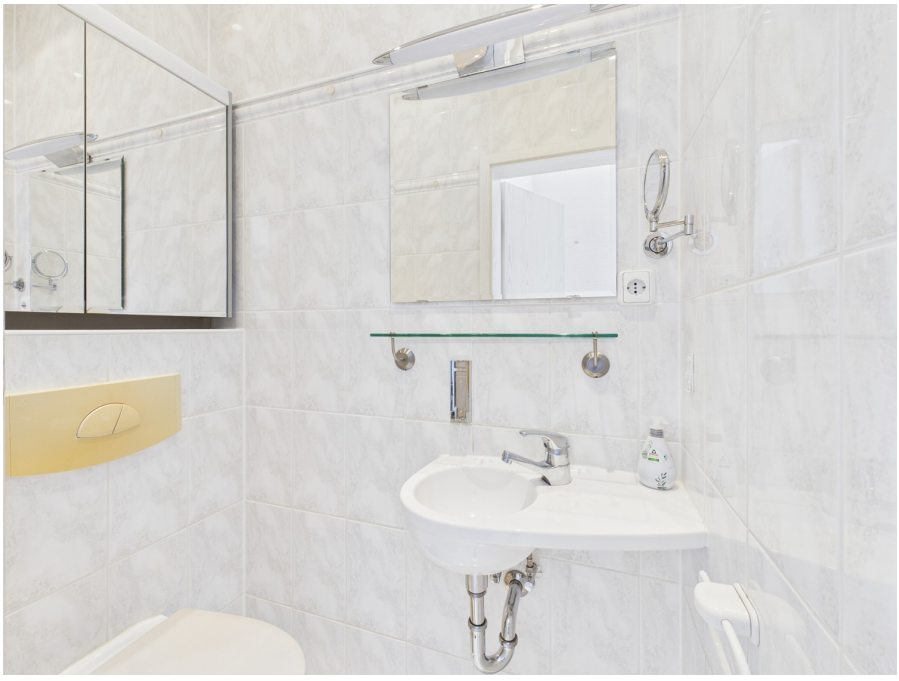
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Leading Real Estate Companies of the World | 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

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Una prima impressione

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnmöglichkeit! Die Wohnfläche der im Jahr 1998 errichteten Etagenwohnung beträgt circa 92 Quadratmeter. Sie befindet sich im obersten Stockwerk des Gebäudes und ist in einem gepflegten Zustand. Ein Aufzug ist vorhanden.

Die Räumlichkeiten setzen sich aus vier hellen Zimmern zusammen, die eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit aufweisen. Sie können beispielsweise als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Der Fliesenboden der gesamten Wohnung trägt zu einer reduzierten Pflegeaufwendung bei. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für die kulinarische Entfaltung. Ein besonderes Merkmal ist der nach Süden ausgerichtete Balkon von beträchtlicher Größe, der sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende eignet. Bei Bedarf bieten zwei Markisen angenehmen Schatten.

Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und ermöglicht einen komfortablen Start in den Tag. Zusätzlich steht den Gästen ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung. Die teilweise hohen Decken im Wohn- und Essbereich sowie in einem Zimmer tragen zur einladenden und offenen Atmosphäre der Wohnung bei.

Ein weiterer Vorteil ist die erstklassige Anbindung. Trotz der ruhigen Lage sind die Autobahn und diverse Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar. Damit ist der tägliche Bedarf mühelos abgedeckt und eine gute Erreichbarkeit ist gleichzeitig gewährleistet. Zwei Duplex-Parker stehen ebenfalls zur Verfügung, sodass die Parkplatzsuche entspannt und praktisch ist.

Der größere Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine geordnete Lebensweise.

Wenn Sie an einer Besichtigung interessiert sind oder weitere Informationen wünschen, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen diese einzigartige Wohnmöglichkeit näher vorzustellen.

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Dettagli dei servizi

- 4 Zimmer Wohnung
- Tageslichtduschbad
- Gäste- WC
- helle Räumlichkeiten
- teilweise hohe Decken
- separate Küche
- oberste Etage mit Aufzug
- schöner Balkon mit Süd- Ausrichtung
- großer Keller
- zwei Duplex- Stellplätze

CODICE OGGETTO: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Tutto sulla posizione

Der Charme der ehemaligen "Kaiserstadt" oder "Weltkurstadt" ist auch heute noch deutlich spürbar.
Wiesbaden besticht durch seine besondere Architektur und eine Reihe historischer Bauwerke. Großzügige Parks und Grünanlagen sowie die Nähe zum Rhein sind weitere wertvolle Attribute der Stadt. Neben der eleganten Innenstadt mit ihren historischen Prunkbauten, z.B. der imposanten Marktkirche, ist die lebendige Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und gemütlichen Weinlokalen eine liebenswerte Alternative.
Westlich der Ringkirche entstand nach 1900 mit dem Rheingauviertel ein Jugendstilquartier, das mit seinen fast lückenlos erhaltenen Fassaden und dem reichen Baumbestand eine hohe Wohnqualität bietet.
Am Rande des Wellritztals liegt der Campus der Hochschule Rhein-Main mit einem breiten Studienangebot. Schulen aller Schulformen und -stufen lassen keine Bildungswünsche offen.
Vielfältige Sportanlagen runden das öffentliche Freizeitangebot ab. Das Kleinfeldchen bietet ein Hallenbad, ein Freibad, einen Großsportplatz, ein Hockeyfeld und eine Eissporthalle. Die Sporthalle am Elsässer Platz rundet das Angebot ab.
Mit seinem großen Angebot an Kneipen, Gaststätten und Restaurants wird das Rheingauviertel seinem Ruf als lebens- und liebenswerter Stadtteil gerecht.
Mit dem Europaviertel ist vor wenigen Jahren ein weiteres modernes und hochwertiges Wohnquartier entstanden.

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: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 50.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25006042 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

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