

Wiesbaden – Südost

Luminoso appartamento di 3 locali con spaziosa terrazza sul tetto e posto auto sotterraneo

Codice oggetto: 25006057



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 387.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

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

Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25006057
Superficie netta	ca. 87 m²
Piano	4
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	387.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	100.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	18.07.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

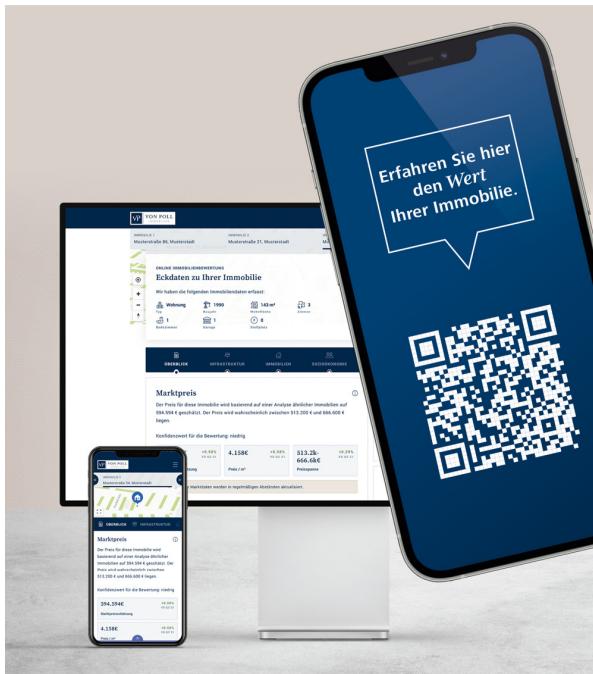
Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

La proprietà



Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

La proprietà



VP | 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



Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

La proprietà



Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

La proprietà



Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

Una prima impressione

Questo attraente attico, costruito nel 1993, offre circa 87 m² di superficie abitabile con una disposizione ben progettata e un comfort eccezionale. Il luminoso soggiorno costituisce il cuore dell'appartamento e offre accesso diretto all'ampia terrazza, raggiungibile sia dalla zona giorno che da una delle camere da letto, creando ulteriore spazio abitativo all'aperto. La cucina è attualmente separata, ma può essere aperta sul soggiorno per creare un moderno concetto di soggiorno open space. Due camere da letto ben proporzionate offrono opzioni di utilizzo flessibili: come rifugio, ufficio o per la famiglia. Il bagno interno è funzionale e si integra armoniosamente nel design generale. La posizione è ideale, a pochi passi dal tribunale distrettuale, dal centro di giustizia e dall'ufficio sanitario pubblico, rendendo l'appartamento particolarmente attraente per i professionisti che lavorano in queste istituzioni. Anche i pendolari beneficiano del collegamento diretto: Mainzer Straße e il centro di Wiesbaden sono raggiungibili in pochi minuti, offrendo un accesso ottimale al centro città e ai collegamenti di trasporto regionali e nazionali. L'offerta è completata da un parcheggio sotterraneo (sistema duplex) e da un ripostiglio privato al piano interrato, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Un ascensore garantisce la massima comodità dal piano interrato all'ultimo piano. Il garage sotterraneo è accessibile tramite pochi gradini. Un ulteriore vantaggio è il moderno sistema di teleriscaldamento dell'edificio, che non solo rappresenta una soluzione di riscaldamento a prova di futuro ed ecologica, ma garantisce anche una sicurezza di pianificazione a lungo termine. Non vediamo l'ora di contattarvi e saremo lieti di organizzare una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

Dettagli dei servizi

Eigentumswohnung:

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

Extras:

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

Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

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