

Wiesbaden - Mitte

# Guter Schnitt & zentrale Lage: Helle Altbauwohnung nahe der Adolfsallee

Codice oggetto: 26006008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26006008 - 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: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 26006008              |
| Superficie netta    | ca. 86 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1900                  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 325.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile                                                        |

**Codice oggetto: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## Dati energetici

|                                                |                               |                                                              |                                            |
|------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Tipologia di riscaldamento</b>              | <b>Riscaldamento autonomo</b> | <b>Certificazione energetica</b>                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| <b>Riscaldamento</b>                           | <b>Gas</b>                    | <b>Consumo finale di energia</b>                             | <b>137.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>           |
| <b>Certificazione energetica valido fino a</b> | <b>25.10.2031</b>             | <b>Classe di efficienza energetica</b>                       | <b>E</b>                                   |
| <b>Fonte di alimentazione</b>                  | <b>Gas</b>                    | <b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b> | <b>1900</b>                                |

Codice oggetto: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26006008 - 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com) | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

**Codice oggetto: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## **Una prima impressione**

**Diese renovierte Altbauwohnung liegt zentral im wunderschönen Wiesbaden, fußläufig zum Bahnhof und in unmittelbarer Nähe der Fresenius Universität.**

**Vom mittig gelegenen Entreé aus gelangen Sie in alle drei Räume. Das erste Zimmer kann als geräumiger Schlafbereich genutzt werden, die zwei weiteren Zimmer bieten beispielsweise Platz für ein Wohnzimmer und das Home-Office. Am Ende des Flures erreichen Sie den hellen Küchenbereich mit ausreichend Platz für ein gemütliches Zusammenkommen und tolle Kochabende mit Freunden. Zusätzlich gehört zur Wohnung auch ein geräumiger Keller und eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder.**

**Die Wohnung wurde 2020 ganzheitlich renoviert und teil-saniert. In diesem Zuge erhielt sie auch ein modernes, helles Tageslichtbad.**

**Umgeben vom typischen Wiesbadener Stadtflair können Sie eine große Auswahl an Restaurants und Bars gleich um die Ecke genießen. Mit einem Anwohnerparkausweis ist auch das Parken in der Nähe ermöglicht.**

**Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfrei, ideal für Singles oder Paare.**

**Lassen Sie sich dieses Schmuckstück nicht entgehen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26006008 - 65185 Wiesbaden - Mitte**

## **Dettagli dei servizi**

- teil-saniert
- Dach gedämmt und eingedeckt
- Treppenhaus renoviert
- neues Vinylparkett
- Decken und Wände verputzt/gestrichen
- Gasetagenheizung
- modernes, helles Tageslichtbad
- heller Küchenbereich
- guter Grundriss / WG geeignet
- zentral gelegen
- potenzielle Nettokaltmiete p.a 14.000 Euro
- geräumiger Keller

**Codice oggetto: 26006008 - 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.

### **Verkehrsanbindungen:**

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: 26006008 - 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: 26006008 - 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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