

Wiesbaden - Mitte

Gepflegte Altbauwohnung als Kapitalanlage mit ausreichend Platz in gefragter Lage!

Número da propriedade: 26006028



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 490.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Numa vista geral

Número da propriedade	26006028	Preço de compra	490.000 EUR
Área	ca. 122 m ²	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1904		

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Dados energéticos

Sistemas de
aquecimento

Aquecimento

Sistema de
aquecimento de um
piso

Gás

Certificado
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

O imóvel



Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

O imóvel



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

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

O imóvel

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

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26006028 - 65185 Wiesbaden - Mitte

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com