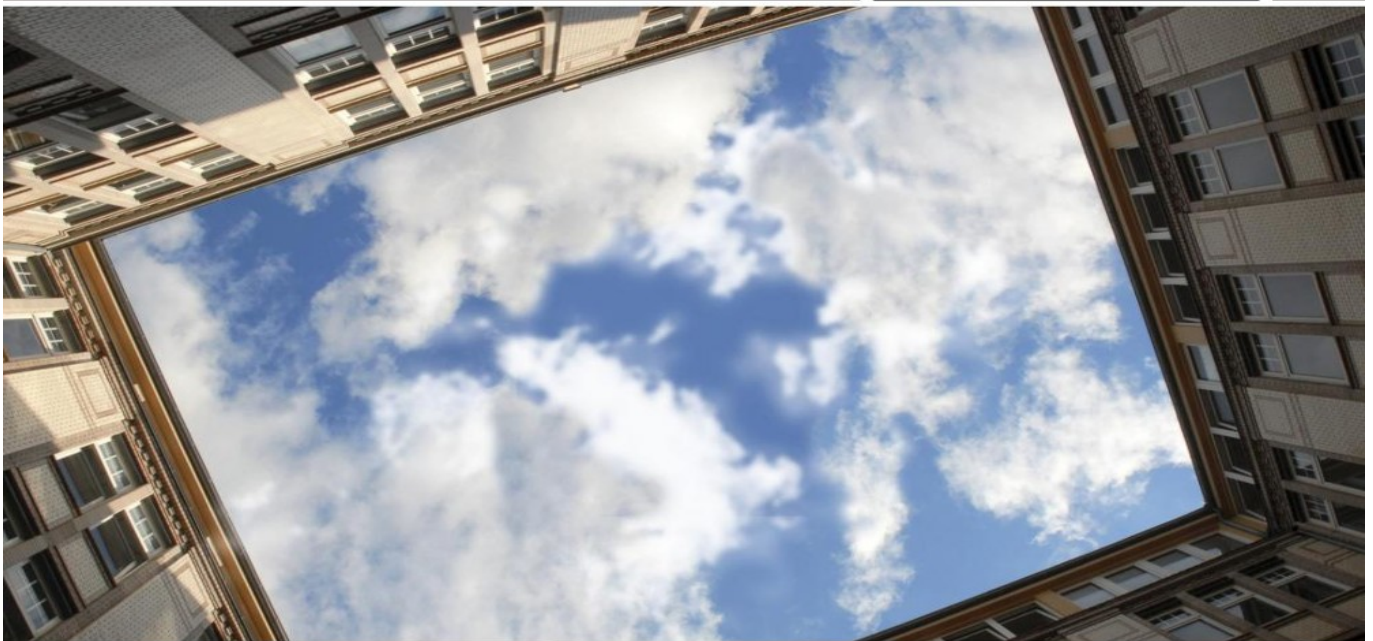


Wiesbaden - Medenbach

# Solide vermietetes & gepflegtes Mehrfamilienhaus in Wiesbaden

*Número da propriedade: 26006001ci*



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

PREÇO DE COMPRA: 1.080.000 EUR • ÁREA: ca. 427 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 16 • ÁREA DO TERRENO: 538 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26006001ci - 65207 Wiesbaden - Medenbach**

- 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: 26006001ci - 65207 Wiesbaden - Medenbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26006001ci	Preço de compra	1.080.000 EUR
Área	ca. 427 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	16	Área arrendáve	ca. 427 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1971	Móveis	Terraço, Varanda
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26006001ci - 65207 Wiesbaden - Medenbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.03.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 26006001ci - 65207 Wiesbaden - Medenbach

## O imóvel



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



## 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 | Tainusstraße 43 | 65183 Wiesbaden  
wiesbaden@von-poll.com | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

**Número da propriedade: 26006001ci - 65207 Wiesbaden - Medenbach**

## **Uma primeira impressão**

**Herzlich Willkommen in diesem soliden, voll vermieteten Mehrfamilienhaus in Wiesbaden-Medenbach aus dem Jahre 1971. Empfangen werden Sie im lichtdurchfluteten Treppenhaus, welches Sie in die einzelnen Wohnungen geleitet.**

**Als Zweispanner konzipiert, verteilen sich die sechs Wohnungen auf drei Geschosse. Erd- und Obergeschoss sind hierbei symmetrisch aufgeteilt und bieten auf ca.70 m<sup>2</sup>, drei schöne Zimmer, Küche, Abstellraum, innenliegendes Bad und Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich zwei ca. 54 m<sup>2</sup> Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Abstellraum und innenliegendem Bad. Im Untergeschoss des Hauses liegen die einzelnen Kellerräume der Mietparteien, sowie der Heizungsraum und Öl-Tank. Ein großer gemeinschaftlichen Kellerraum und ein Trockenraum stehen den Bewohnern auch zur Verfügung. Ebenso liegt im Kellergeschoss eine wohnlich ausgebaute Einheit mit ca. 39 m<sup>2</sup> 1,5 Zimmern, Küche und Bad.**

**Neben einer Garage stehen fünf Außen-Stellplätze für die PKW's der Bewohner zur Verfügung und runden dieses äußerst attraktive Angebot perfekt ab.**

**Das ca. 538 m<sup>2</sup> große Grundstück ist durch den Baukörper gut ausgelastet und pflegeleicht angelegt.**

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin.**

**Número da propriedade: 26006001ci - 65207 Wiesbaden - Medenbach**

## **Detalhes do equipamento**

- vier gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnungen mit Küche, innenliegendem Bad, Balkon
- zwei gut geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Küche, innenliegendem Bad im Dachgeschosswohnung
- wohnlich ausgebauter Kellerbereich mit 1,5 Zimmer, Küche, innenliegendes Bad
- Garage
- fünf Außenstellplätze
- pflegeleichtes Grundstück mit kleinem Garten
- Kellerräume und Trockenraum
- aktuelle Kaltmieteinnahme von 50.820 € p.a.

**Número da propriedade: 26006001ci - 65207 Wiesbaden - Medenbach**

## **Tudo sobre a localização**

An der nordöstlichen Stadtgrenze von Wiesbaden liegt landschaftlich reizvoll, umgeben von Feldern und Hügeln, der Bezirk Medenbach. Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, wie z.B. den Tennisplatz, Bowling Club oder auch den Sportverein TuS Medenbach. Eine Kindertagesstätte ist ebenfalls vertreten, die internationale Schule befindet sich gut erreichbar in Naurod. Auch im Bereich Gesundheit ist Medenbach mit mehreren Ärzten ausgestattet. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im nahe gelegenen Auringen.

In etwa 20 Minuten erreicht man mit dem Auto die Wiesbadener Innenstadt und in kurzer Zeit auch den Anschluss der A3. Der Stadtbus ist ebenfalls an Medenbach angeschlossen, die Wiesbadener Innenstadt ist mit Bus /Bahn innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

### **Verkehrsanbindung:**

Das deutsche Verkehrsnetz ist für die Stadt Wiesbaden gut zu erreichen. Für die Autofahrer ist die Bundesautobahn A 66 der ideale Anschluss in Richtung Frankfurt am Main. Der naheliegende 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 Stadtmitte mit der A66.

Die Infrastruktur von Wiesbaden ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Zu das öffentliche ESWE-Verkehrsnetz gehören 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Wiesbaden ist innerhalb des S-Bahnnetzes im Rhein-Main-Verkehrsbund gut an seine Nachbarschaften Mainz und Frankfurt angeschlossen. Der Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

**Número da propriedade: 26006001ci - 65207 Wiesbaden - Medenbach**

## **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: 26006001ci - 65207 Wiesbaden - Medenbach**

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

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

---

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