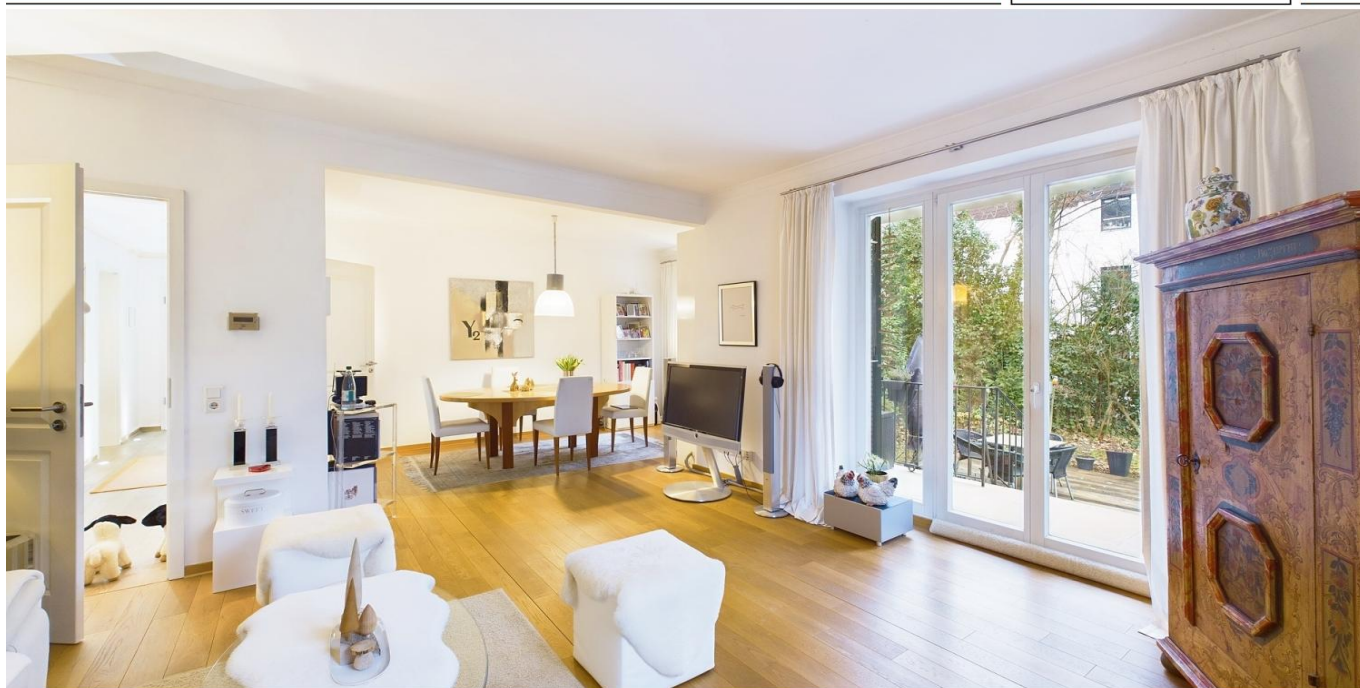


Wiesbaden – Südost

# Schicke Gartenwohnung in einem charmanten, sanierten Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 25006008



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

KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Auf einen Blick

|              |                       |                               |   |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 25006008              | Kaufpreis                     | 410.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 80 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                   | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 2                     | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                     | Modernisierung /<br>Sanierung | 2021  |
| Badezimmer   | 1                     | Bauweise                      | Massiv  |
| Baujahr      | 1950                  | Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                             |

Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                             |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 336.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.03.2035    | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 2009                        |

Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

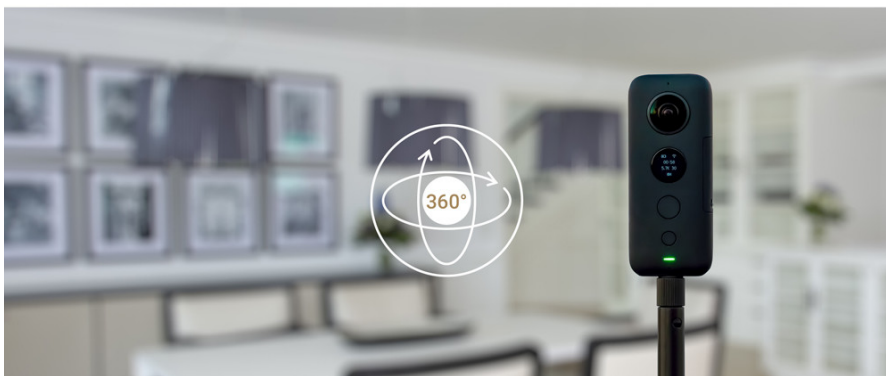
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



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

Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine durchdachte Raumaufteilung in einem ehemaligen Forsthaus das 2009 saniert wurde. Das Haus überzeugt durch seinen charmanten Charakter. Es ist Teil einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft und besticht durch seine zentrale Lage, die es ermöglicht, die Innenstadt, das Theater und den Bahnhof bequem zu Fuß zu erreichen. Die Wohnung umfasst insgesamt 2 Zimmer und ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung legen. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit edlem Parkett bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Esszimmer kann, wie ursprünglich geplant, wieder in ein separates Zimmer umgewandelt werden. Die moderne Einbauküche ist komplett ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Praktische Einbauschränke bieten zudem ausreichend Stauraum und lassen den Wohnraum stets aufgeräumt wirken. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und verfügt über eine kleine Ankleide für zusätzlichen Komfort. Das helle Tageslichtbad mit Badewanne und Glasdusche ist modern gestaltet und rundet den Komfort der Wohnung ab. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die Terrasse mit einem schönen Gartenanteil, der Ihnen als Sondernutzungsrecht zur Verfügung steht. Hier können Sie in der warmen Jahreszeit entspannen und die Ruhe genießen. Für zusätzlichen Stauraum sorgen zwei separate Abstellräume im Keller des Hauses. Diese Wohnung verbindet traditionellen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und ist gleichzeitig ein Rückzugsort im pulsierenden Stadtleben. Durch die zentrale Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Umgebung schnell zu erreichen. Auch der tägliche Weg zur Arbeit wird durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln erleichtert. Lassen Sie sich von der gelungenen Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßem Komfort begeistern.

Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Ausstattung und Details

- ehemaliges Forsthaus BJ 1950, 2009 saniert
- das Esszimmer kann wie im Ursprung zum separaten Zimmer werden
- praktische Einbauschränke
- schicke Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten
- edle Holzböden
- modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Sondernutzungsrecht Garten mit schöner Terrasse
- urbane Lage, dennoch ruhig

Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Alles zum Standort

Der zentral gelegene Wiesbadener Stadtteil Südost ist bekannt für seine Vielfalt und unterschiedliche Architektur und macht ihn somit besonders reizvoll für jedes Alter. In dem Bezirk sind die unterschiedlichen Phasen der Stadtentwicklung erkennbar, folglich ist Südost von der Aufbau- Architektur der 1950er und 60er Jahre geprägt, aber auch moderne Wohn- und Bürobauten sind im Laufe der Jahre entstanden. Zahlreiche Behörden haben dort ihren Sitz, zum einen das Verwaltungsgebäude vom Innenministerium, als auch das Statistische Bundesamt. In dem Viertel zwischen dem Stresemann-Ring, der Berliner-Straße und dem Südfriedhof haben sich ebenfalls viele Einkaufsmärkte angesiedelt, sodass sich alle Einkäufe des täglichen Bedarfs ohne Weiteres erledigen lassen. Da sich das Berufsschulzentrum und weitere Gymnasien in Südost angesiedelt haben, ist der Standort für Familien und Studenten besonders attraktiv. Auch der historische Wiesbadener Hauptbahnhof ist in unmittelbarer Nähe und bietet eine perfekte öffentliche Anbindung für junge Leute und berufstätige Menschen.

Verkehrsanbindung: Die Anschlüsse der deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Wiesbaden schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss zur Autobahn A66. Für die Bewohner im Stadtbezirk Südost ist der Hauptbahnhof fußläufig erreichbar. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Zugang zum RMV-S-Bahnnetz. Dies bietet die besten Voraussetzungen für die Fortbewegung mit dem Zug, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angebunden ist. Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Auto- oder 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt. Der Südost Stadtteil in Wiesbaden ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut ausgestattet.

Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 336.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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