Wiesbaden – Mitte

Sofort bezugsfrei: Charmante Altbauwohnung mit Balkon in ruhiger Innenhoflage von Wiesbaden-Mitte

CODICE OGGETTO: 25006027

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 58 m^2 • **VANI:** 2

CODICE OGGETTO: 25006027 - 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: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25006027
Superficie netta	ca. 58 m²
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1920

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano
Fonte di alimentazione	Gas
Certificazione energetica	Legally not required

CODICE OGGETTO: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

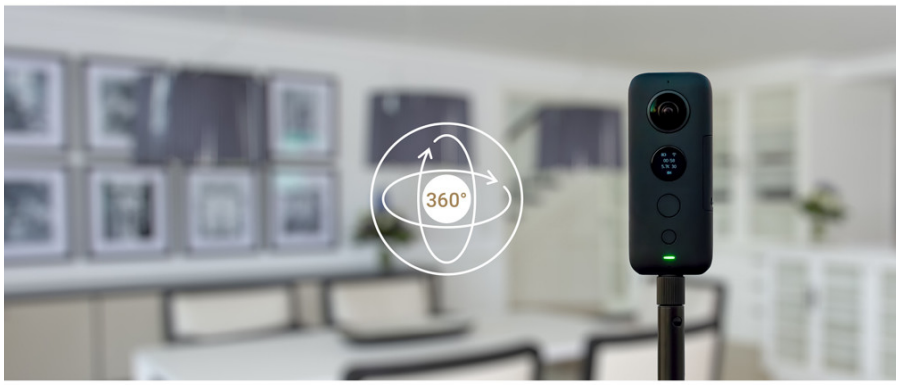
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

CODICE OGGETTO: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODICE OGGETTO: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Una prima impressione

Die ca. 58?m² große Wohnung liegt im geschützten Hinterhaus eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles aus den 1920er?Jahren und verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Nach der umfassenden Kernsanierung der Wohnanlage in den Jahren 2002–2004 – einschließlich Fassade, Heizungsanlage, Elektrik sowie dem Anbau der Balkone – wurde das Anwesen fortlaufend instand gehalten.

Die Wohnung selbst präsentiert sich mit einem einladenden und geräumigen Eingangsbereich, der Zugang zu einem praktischen Abstellraum bietet. Der offene Wohn? und Essbereich wird von großzügigen Fensterfronten mit Licht durchflutet und führt auf einen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof. Die offene Küche fügt sich harmonisch an und unterstreicht das großzügige Raumgefühl.

Das zum Innenhof orientierte Schlafzimmer gewährt einen angenehmen Rückzugsort. Das hochwertig ausgestattete, innenliegende Badezimmer erhält dank Oberlichtern Tageslicht.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung ab sofort bezugsfrei ist – sie eignet sich daher ideal für Eigennutzerinnen und Eigennutzer mit unmittelbarem Wohnbedarf oder als Kapitalanlage ohne bestehendes Mietverhältnis.

Die Lage in Wiesbaden?Mitte verbindet die Annehmlichkeiten der Innenstadt – kurze Wege, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit der angenehmen Ruhe einer Hinterhauslage. Der Hauptbahnhof Wiesbaden ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

CODICE OGGETTO: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Dettagli dei servizi

WEG:
- Denkmalschutz

Renovierung/Sanierung der vergangenen Jahre:
- Fassade
- Balkone
- Kellerbereich
- Heizungsanlage
- Elektrik

Eigentumswohnung:
- Zwei Zimmer
- Küche
- Abstellraum
- Balkon

Sonstiges:
- Kellerraum

CODICE OGGETTO: 25006027 - 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.

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.

CODICE OGGETTO: 25006027 - 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: 25006027 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com