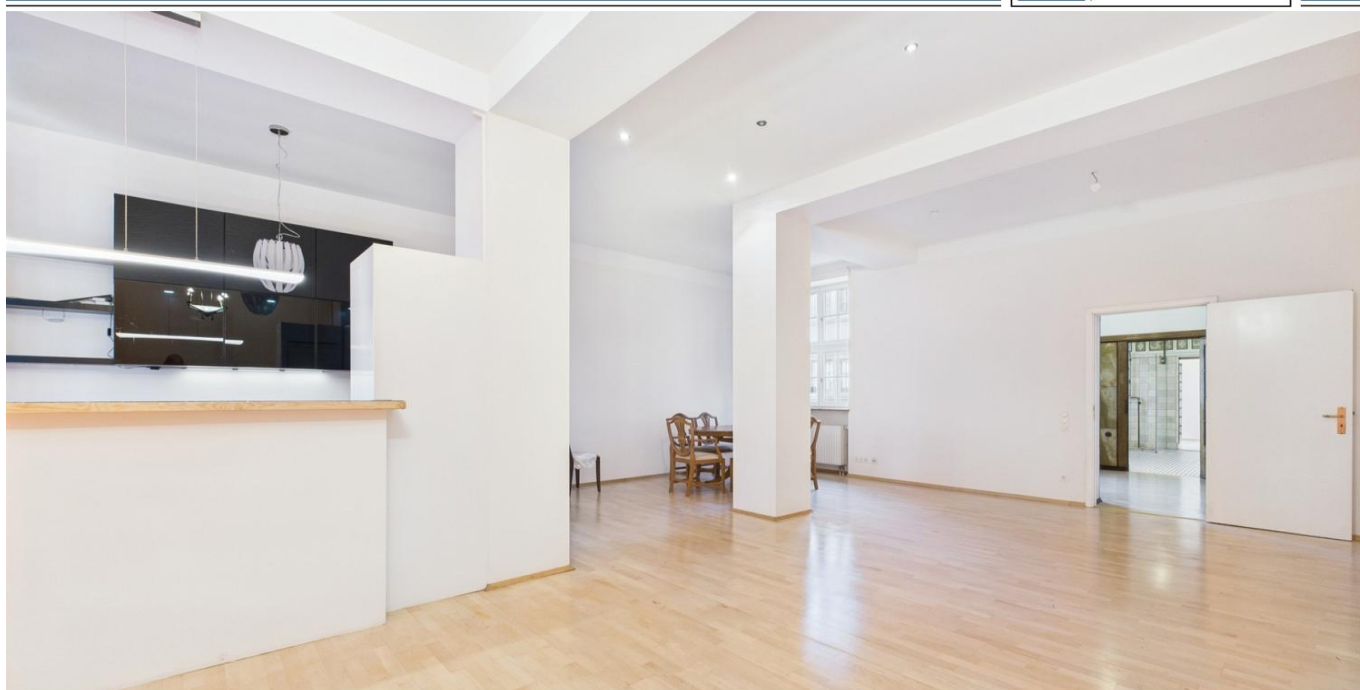


Wiesbaden – Mitte

# Stilvolle Altbauwohnung mit Wellness, Stadtnähe und Dachterrasse!

**CODICE OGGETTO: 25006052**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25006052   |
| Superficie netta    | ca. 125 m² |
| Piano               | 1          |
| Vani                | 3          |
| Camere da letto     | 1          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1901       |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Prezzo d'affitto      | 2.100 EUR |
| Costi aggiuntivi      | 600 EUR   |
| Appartamento          | Piano     |
| Stato dell'immobile   | Curato    |
| Tipologia costruttiva | massiccio |

CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## La proprietà



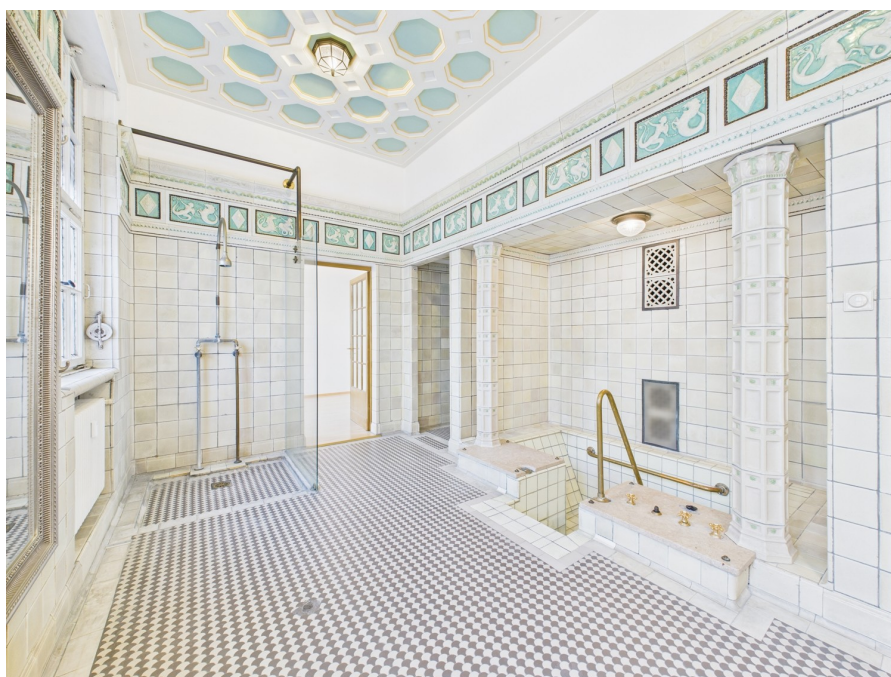
CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## La proprietà

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.

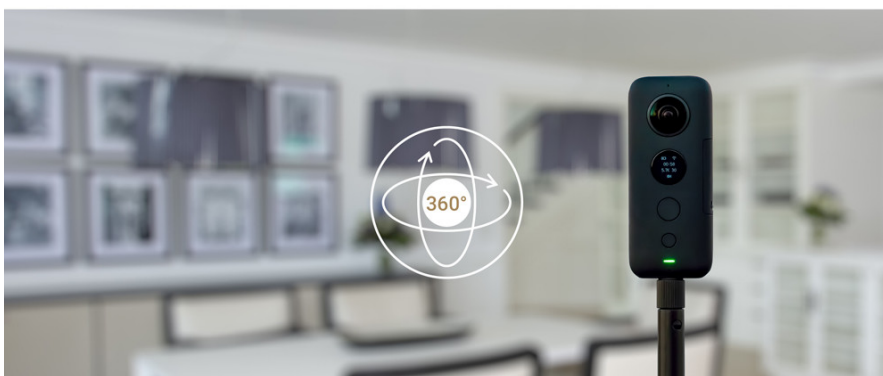
T.: 0611 - 16 02 72 0

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)

CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre tolle Lage in der Innenstadt und einem Wellnessangebot gleich im Gebäude. Sie befindet sich in einem denkmalgeschützten, gepflegten Gebäude, das sich durch eine zentrale und dennoch ruhige Lage auszeichnet. Die Wohnung ist barrierefrei und verfügt über einen modernen Personenaufzug, sodass sie bequem zugänglich ist.

Der Wohnraum beeindruckt durch seine Größe und ermöglicht eine flexible Nutzung, während die offene Wohnküche, die mit ihrem zeitlosen Design überzeugt, optimal in den Wohnbereich integriert ist. Das neue Parkett, das 2024 verlegt wurde, unterstreicht den gepflegten Zustand der Immobilie und sorgt für ein warmes, einladendes Ambiente. Ein besonderes Highlight ist das imposante Tageslichtbad, das nicht nur durch seine Großzügigkeit, sondern auch durch seinen historischen Charme überzeugt. Die Immobilie verfügt über ein Schlafzimmer, das genügend Rückzugsmöglichkeiten bietet, sowie über ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer, das als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben ist die Kaiser-Friedrich-Therme, welche sich im Haus befindet. Die Wellness-Therme bietet eine Sauna und ein Quellwasserbad für eine entspannende Auszeit vom Alltag. Somit ist für ein hohes Maß an Lebensqualität gesorgt. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Zentralheizung, die für eine angenehme Temperierung in allen Räumlichkeiten sorgt. Parkplätze können auf Anfrage im nahen gelegenen Parkhaus eventuell angemietet werden, um den Komfort der städtischen Nähe und die Bequemlichkeit des Wohnens in dieser Immobilie zu ergänzen. Eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen schönen Rückzugsort.

Die Lage der Wohnung ist optimal: Sie befindet sich in direkter Stadtnähe und bietet dennoch eine ruhige Wohnumgebung. Ein ideales Zuhause für alle, die die Vorzüge des Stadtlebens genießen möchten, ohne auf Ruhe und Entspannung verzichten zu müssen. Diese gepflegte Immobilie bietet eine Kombination aus Denkmalschutz und moderner Ausstattung und ist bestens geeignet für Singles oder Paare, die ein besonderes Wohnerlebnis suchen.

Wir laden Sie herzlich ein, diese Wohnung zu besichtigen und sich persönlich vom Charme und der Qualität dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

## Dettagli dei servizi

- Offene Wohnküche
- Französischer Balkon im Schlafzimmer
- Historisches Gebäude mit Wellness und Sauna in der Kaiser-Friedrich-Therme
- zwei Personenaufzüge im Gebäude
- Neues Parkett
- Direkte Stadtnähe und dennoch ruhig
- Parkplätze auf Anfrage evtl. zu mieten
- Gemeinschaftliche Dachterrasse

**CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

## Tutto sulla posizione

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden überzeugt mit ihrer besonderen, original erhaltenen Architektur und ihrem kaiserlichen Flair. Den örtlichen Mittelpunkt von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem hessischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem sich anschließenden Dernschen Gelände. Viele belebte Fußgängerzonen und weitere Geschäftsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummeln ein.

Ebenso befindet sich in unmittelbarer Nähe dieser Wohnung der Wiesbadener-Kurpark, welcher zu entspannten Spaziergängen einlädt.

Auch die bekannte Kirchgasse, von der sich alle Dinge des täglichen Bedarfs ideal erledigen lassen, ist nur einen Steinwurf entfernt.

Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet rund um die Bergkirche bis hin zum Kochbrunnenplatz. Das südliche Wohngebiet wird begrenzt durch den Kaiser-Friedrich-Ring und die Rheinstraße. Wiesbaden-Mitte ist durch sein Stadtgrün, seine Lebendigkeit und seine Zentralität nicht nur bei jungen Familien, Studenten und Geschäftsleuten, sondern auch bei Älteren sehr beliebt, die die gute Erreichbarkeit durch kurze Wege und die gemischte Struktur zu schätzen wissen.

### Verkehrsanbindungen:

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 dem öffentlichen ESWE-Verkehrsnetz gehören 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Unmittelbar vor der Wohnung befindet sich die Bushaltestelle der Linien 1 und 8, welche Ihnen eine schnelle und direkte Anbindung zum Wiesbadener-Hauptbahnhof bietet. Aufgrund der zentralen Lage lassen sich die meisten Dinge auch ideal zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

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 durch den Wiesbadener Hauptbahnhof gegeben.

**CODICE OGGETTO: 25006052 - 65183 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)