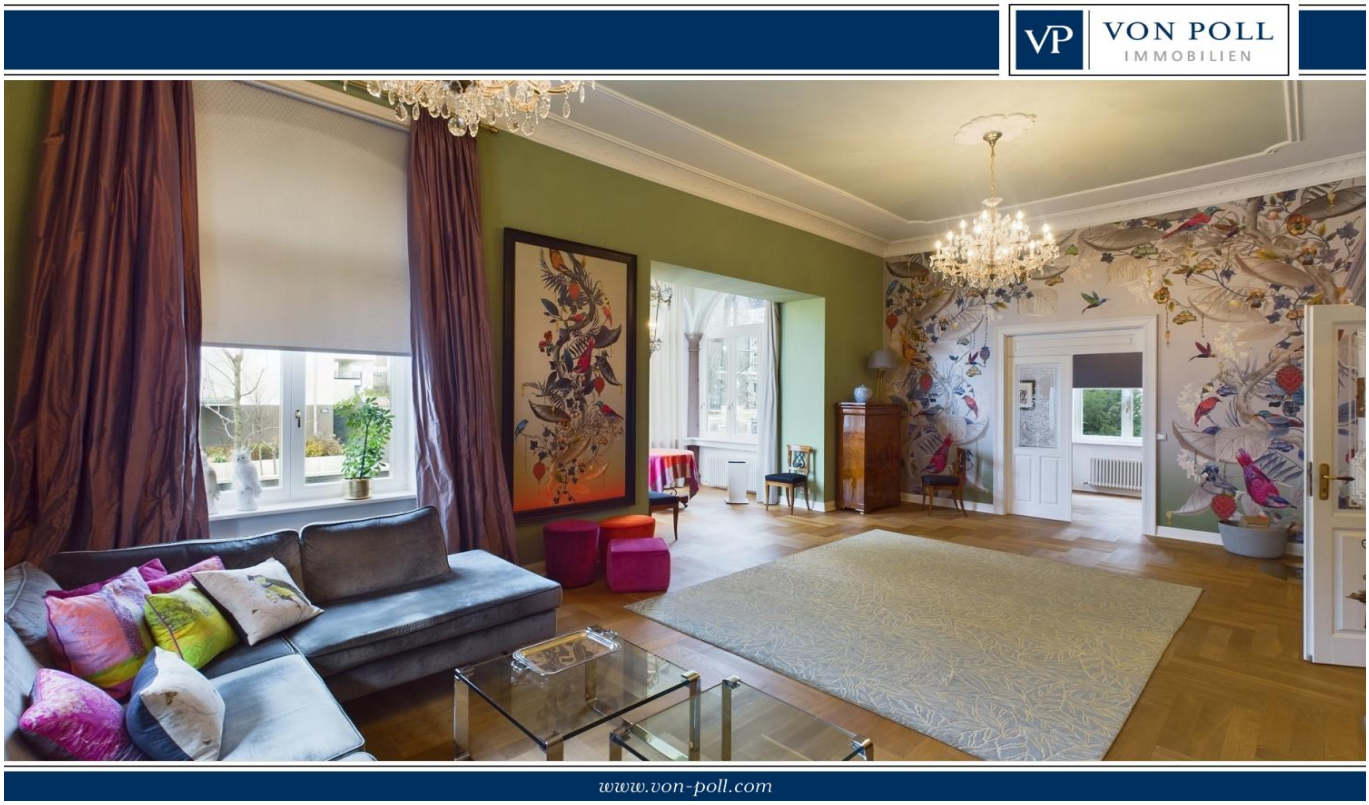
Wiesbaden – Südost

Luxus pur - hochexklusive, barrierefreie Wohnresidenz - zeitlos elegant, in Toplage Süd-Ost

Property ID: 25006001



PURCHASE PRICE: 1.995.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 222,07 m^2 • **ROOMS:** 6

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

At a glance

Property ID	25006001
Living Space	ca. 222,07 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1894
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.995.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2017
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

The property

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

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

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

A first impression

Diese exklusive Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus der Jahrhundertwende, das zuletzt im Jahr 2011 umfassend saniert wurde. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre umfassende Sanierung sowohl des Hauses als auch der Wohnung im Jahr 2011 aus und bietet eine Wohnfläche von ca. 222 m², die sich über sechs großzügige Zimmer erstreckt. Ein zentrales Highlight dieser Hochparterre-Wohnung ist die beeindruckende Deckenhöhe, die zwischen 3,80 m und 4 m variiert und ein besonders großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die stilvollen Altbauelemente wurden liebevoll restauriert bzw. hergestellt und harmonieren perfekt mit den hochwertigen Materialien der modernen Ausstattung. Die elegante Wohnatmosphäre wird durch die hochwertigen Parkett- oder Fliesenböden unterstrichen. Die Raumaufteilung umfasst drei potentielle, geräumige Schlafzimmer, die Rückzugsorte der Entspannung bieten, sowie zwei moderne und hochwertig ausgestattete Badezimmer. Die stilvolle Einbauküche ist sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer. Sie befindet sich in direkter Nähe zu einem der zwei Balkone, die zum Verweilen im Freien einladen und zusätzlichen Wohnraum bieten. Barrierefreier Zugang zu der Wohnung wird durch einen Personenaufzug gewährleistet, was nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit in allen Lebenslagen bietet. Zwei Außenstellplätze stehen zur Verfügung, um das Parken unkompliziert zu gestalten. Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentrumsnahen Lage, die alle Vorzüge des urbanen Lebens vereint. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Autobahnnetz ist ausgezeichnet, und diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, in einem hochwertig sanierten Altbau mit moderner Ausstattung zu wohnen. Die durchdachte Raumaufteilung, kombiniert mit historischen und modernen Elementen, schafft ein einzigartiges Wohnambiente. Interessenten sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Vorzügen dieser besonderen Immobilie selbst zu überzeugen.

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

Details of amenities

- 2011 umfassende Sanierung des Gebäudes und Erstellung der Wohnung
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Duschbad mit Oberlichtern
- Stilvolle Bodenbeläge
- Praktischer Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Hochwertige Einbauküche
- Passende Jalousien und Gardinen
- historischer, schwedischer Grundofen
- Alarmanlage
- Zwei Balkone
- Zwei Außenstellplätze
- Kellerräume

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

All about the location

Der zentral gelegene Wiesbadener Stadtteil Südost ist bekannt für seine Vielfalt und unterschiedliche Architektur, was ihn für alle Altersgruppen besonders attraktiv macht. Im Stadtteil sind die verschiedenen Phasen der Stadtentwicklung erkennbar, so ist der Südosten geprägt von der Aufbauarchitektur der 50er und 60er Jahre, aber auch moderne Wohn- und Bürogebäude sind im Laufe der Jahre entstanden. Zahlreiche Behörden haben hier ihren Sitz, darunter das Verwaltungsgebäude des Innenministeriums und das Statistische Bundesamt. In dem Viertel zwischen Stresemann-Ring, Berliner-Straße und Südfriedhof haben sich auch zahlreiche Einkaufsmärkte angesiedelt, so dass alle Einkäufe des täglichen Bedarfs problemlos erledigt werden können. Da sich im Südosten das Berufsschulzentrum und weitere Gymnasien angesiedelt haben, ist der Standort besonders für Familien und Studenten attraktiv. Auch der historische Wiesbadener Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für Jugendliche und Berufstätige. Ein beliebter Treffpunkt ist der ehemalige Schlachthof, der seit 1994 ein Jugend- und Kulturzentrum rund um den denkmalgeschützten ehemaligen Wasserturm beherbergt. Zahlreiche Fitness- und Wellnessangebote runden das vielfältige Angebot im Stadtbezirk Südost ab. Verkehrsanbindung: Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über, so dass der Autofahrer Wiesbaden schnell und problemlos erreichen kann - idealer Anschluss an die Autobahn A66. Für die Bewohner des Stadtteils Südost ist der Hauptbahnhof fußläufig erreichbar. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Einstieg in das S-Bahn-Netz des RMV. Dies bietet beste Voraussetzungen für die Fortbewegung mit der Bahn, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angeschlossen ist. Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Autominuten bzw. 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt. Der Wiesbadener Stadtteil Südost ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

Other information

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.

Property ID: 25006001 - 65189 Wiesbaden – Südost

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43 Wiesbaden
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com