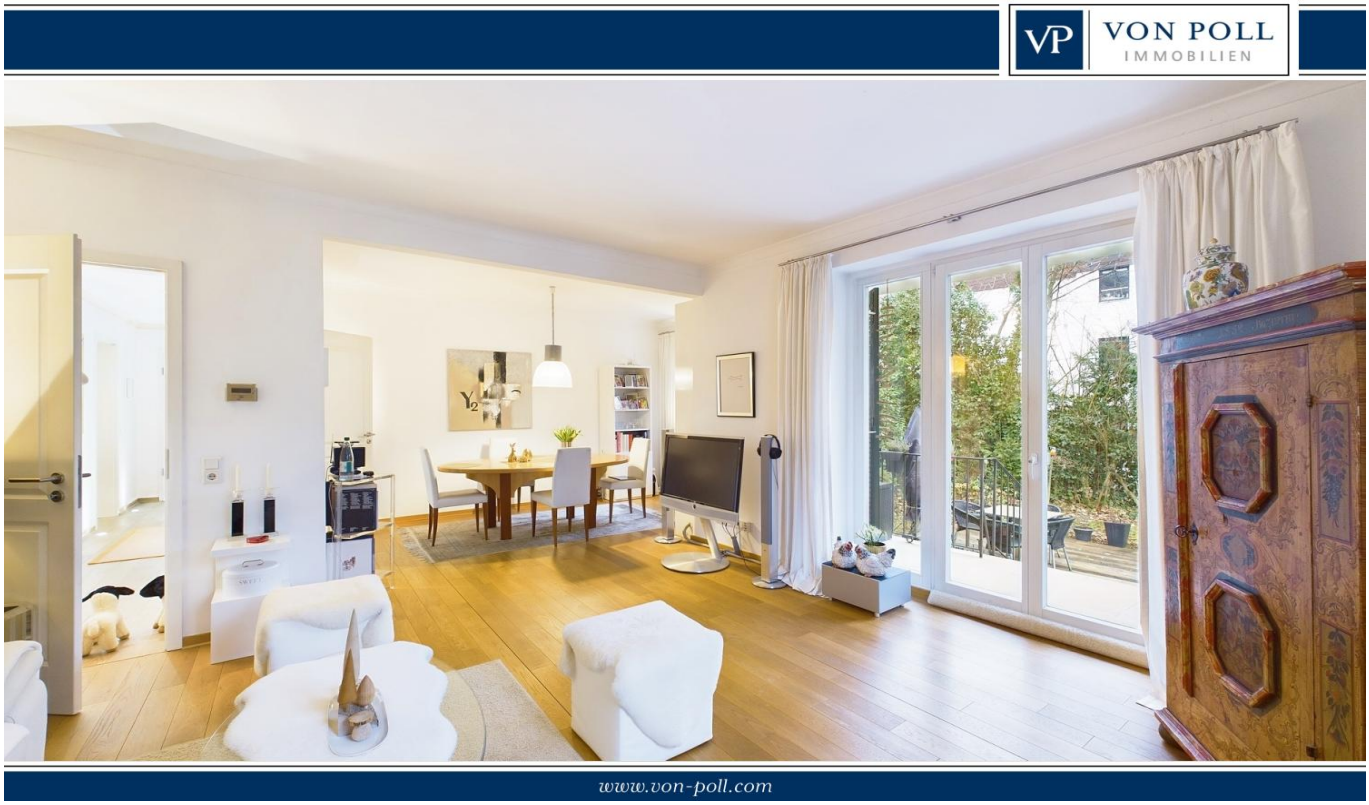
Wiesbaden – Südost

Schicke Gartenwohnung in einem charmanten, sanierten Mehrfamilienhaus

Número de propiedad: 25006008



PRECIO DE COMPRA: 410.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 80 m^2 • **HABITACIONES:** 2

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

De un vistazo

Número de propiedad	25006008
Superficie habitable	ca. 80 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1950

Precio de compra	410.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	336.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

La propiedad

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

La propiedad

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

La propiedad

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

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

La propiedad

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

Una primera impresión

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit ca. 80 m² 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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.

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 336.10 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25006008 - 65185 Wiesbaden – Südost

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com