Wiesbaden – Mitte

Ansprechende 2-Zimmer-Wohnung mit Altbau-Charme in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 25006027

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 58 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

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

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	25006027
Wohnfläche	ca. 58 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Ein erster Eindruck

Die ca. 58 m² große Wohnung befindet sich im ruhigen Hinterhaus eines denkmalgeschützten Gebäudes aus den 1920er Jahren und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die Wohnanlage wurde in den letzten Jahren umfassend saniert (2002 - 2004), u.a. Erneuerung der Fassade, der Gasheizung, der Elektrik sowie des Balkonanbaus, und bis zuletzt kontinuierlich instand gehalten. Die Wohnung selbst wurde im Zuge der Sanierung hochwertig und umfassend modernisiert. Der einladende und geräumige Eingangsbereich bietet Zugang zu einer Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft. Der offene Wohn- und Essbereich besticht durch seine lichtdurchflutete Atmosphäre und bietet direkten Zugang zum Balkon, der in den ruhigen Innenhof weist. Die offene Gestaltung zur Küche sorgt für eine harmonische Verbindung und schafft ein großzügiges Raumgefühl. Das Schlafzimmer bietet einen Rückzugsort in ruhiger Lage und ist ideal zum Entspannen. Ein weiteres Highlight ist das hochwertig ausgestattete innenliegende Badezimmer, das durch Oberlichter mit natürlichem Licht versorgt wird. Die Lage in Wiesbaden-Mitte bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt, einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zum Wiesbadener Hauptbahnhof, der eine schnelle Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr gewährleistet. Gleichzeitig sorgt die Lage im Hinterhaus für eine angenehme Ruhe. Die Wohnung ist seit September 2024 für eine monatliche Kaltmiete von 680 € vermietet und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit einem kurzfristigen oder mittelfristigen Einzugswunsch. Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns für einen individuellen Termin.

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Ausstattung und Details

WEG:
- Denkmalschutz

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

Eigentumswohnung:
- Zwei Zimmer
- Küche
- Abstellraum
- Balkon

Sonstiges:
- Kellerraum

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Sonstige Angaben

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: 25006027 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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