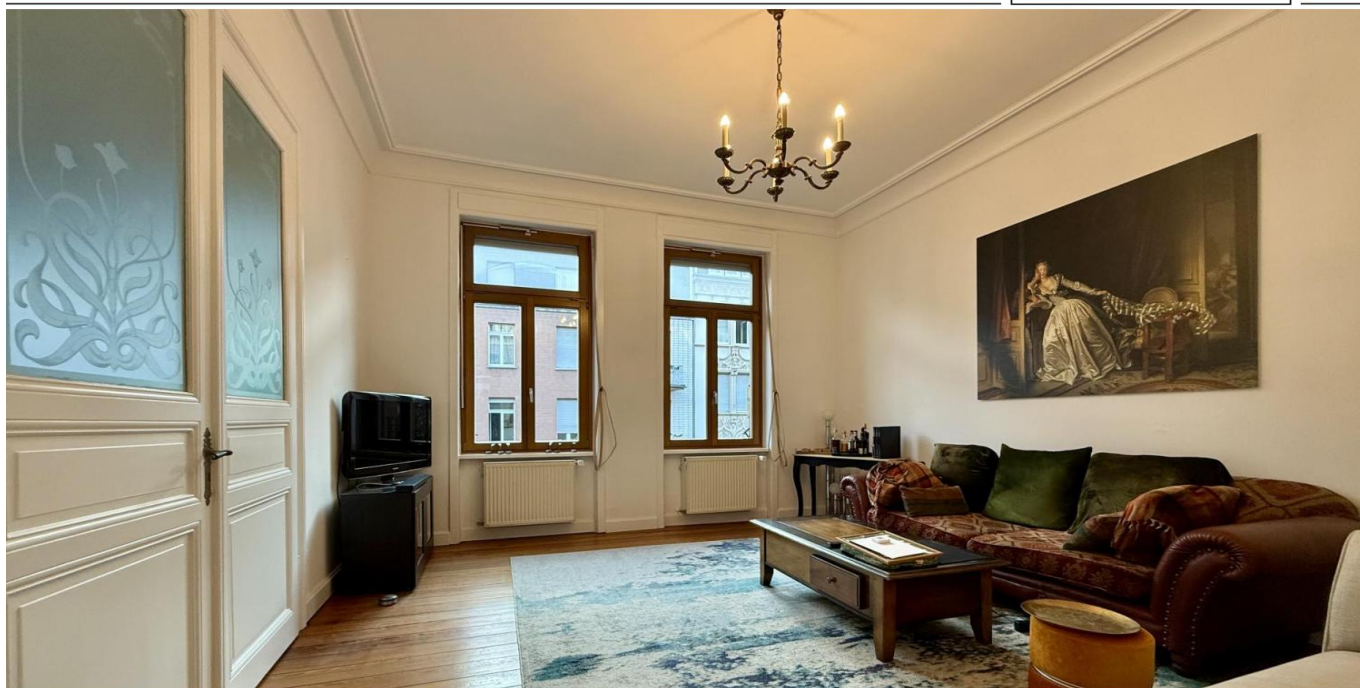


Wiesbaden – Mitte

## Gepflegte Altbauwohnung mit Balkon und ausreichend Platz in gefragter Lage!

CODE DU BIEN: 24006069



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

PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte**

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 24006069   |
| Surface habitable     | ca. 122 m² |
| Etage                 | 2          |
| Pièces                | 4          |
| Chambres à coucher    | 1          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1904       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 529.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Informations énergétiques

|                          |                     |                              |                      |
|--------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage à l'étage | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                 |                              |                      |

CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## La propriété





**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)

CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## La propriété

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

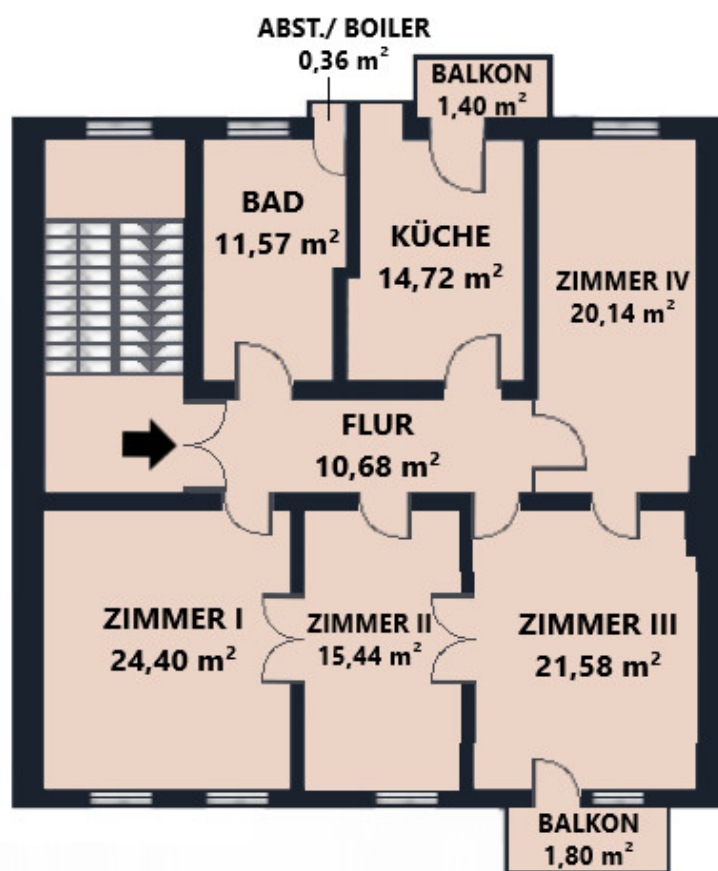
Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine attraktive Altbauwohnung, die sich im zweiten Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes befindet. Diese ausgewählte Immobilie zeichnet sich durch ihren besonderen Charakter und die gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort aus. Mit ihrer ruhigen, aber dennoch stadtnahen Lage bietet sie sowohl potenziellen Kapitalanlegern als auch zukünftigen Bewohnern interessante Möglichkeiten. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und eignet sich optimal für Paare und junge Familien. Der gelungene Grundriss sorgt für eine ideale Raumaufteilung, welche den zur Verfügung stehenden Platz geschickt nutzt. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein zeitgemäßes Tageslichtbad erfüllen die Ansprüche an modernem Wohnen. Das lange Mietverhältnis in dieser gepflegten Eigentumswohnung spricht für die Attraktivität des Objektes und einer guten Nachbarschaft. Es besteht ein gesetzlicher Kündigungsschutz von acht Jahren. Zunächst ist die Wohnung eher für Kapitalanleger gedacht. Das Gebäude wurde in den 90er Jahren weitestgehend saniert und modernisiert. Die gesamte Eigentumswohnung ist in einem gepflegten Zustand und profitiert von einer neuen Etagenheizung. Diese sorgt für eine effiziente Beheizung der Räumlichkeiten. Hervorzuheben sind auch die schönen Dielenböden, welche den Altbaucharakter der Wohnung unterstreichen und eine warme Atmosphäre schaffen. Die Wohnung befindet sich in einer Einbahnstraße, die eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben bietet. Dank ihrer zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, sowie kulturelle und gastronomische Einrichtungen schnell und bequem erreichbar. Diese Eigenschaften machen die Wohnung zu einer interessanten Option sowohl für Selbstnutzer in Zukunft, als auch für Kapitalanleger heute. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie gerne einen Termin!

CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Détails des commodités

- Langfristiges Mietverhältnis
- Kaltmiete aktuell 1.177 Euro / Monat
- Altbauwohnung mit schönen Dielen
- Balkon
- Neue Gasetagenheizung aus 2024
- Gepflegte WEG
- Geräumiger Keller

**CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24006069 - 65185 Wiesbaden – Mitte

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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