Wiesbaden – Nordost

Modernisierte, vermietete 2-Zimmer-Wohnung nahe Kurhaus und Kurpark

Objektnummer: 26006045



KAUFPREIS: 292.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006045
Wohnfläche	ca. 73 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	292.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

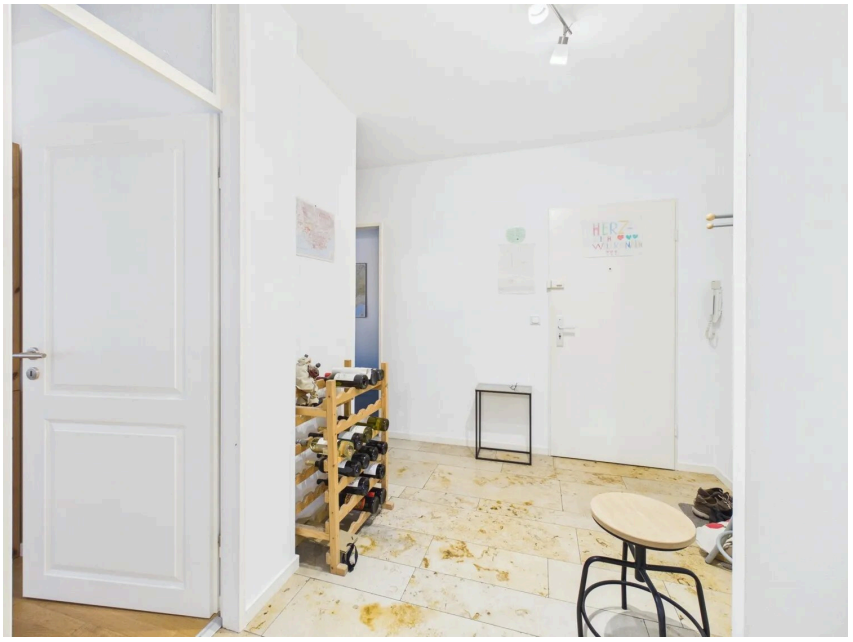
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.11.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	204.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie

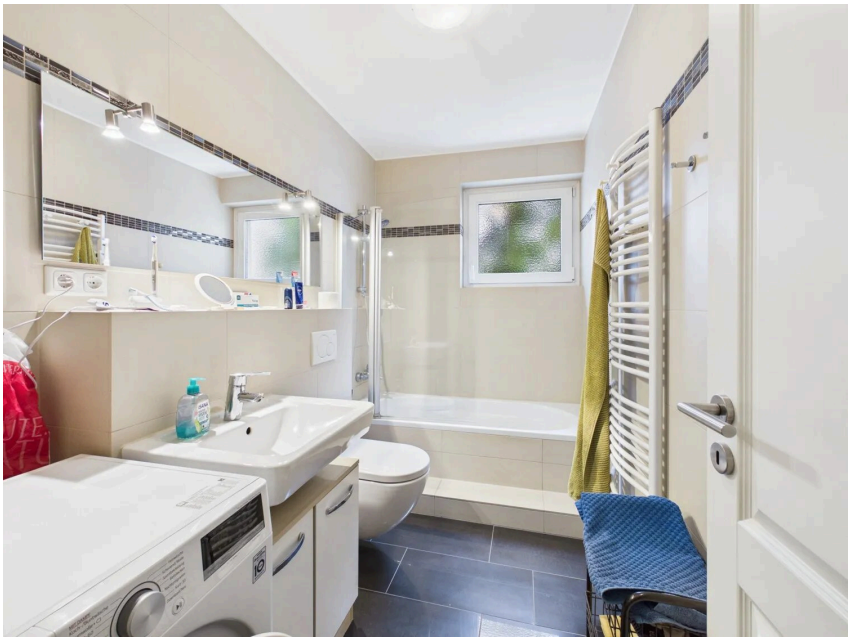




Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie

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

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | *www.von-poll.com/wiesbaden*

Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m², die sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1970 befindet. Die Wohnung liegt in ruhiger Lage und ist seit 2020 für eine Kaltmiete von 950 € zuverlässig vermietet.

Sie zeichnet sich durch einen funktionalen Grundriss und geschmackvoll modernisierte Ausstattungsdetails aus. Im Jahr 2012 wurden die Leitungen inklusive Elektroleitungen mit FI- Schalter, Fenster, das Badezimmer, alle Böden außer im Flur, die Türen und die Küche erneuert. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit ca. 31 m² schafft ein angenehmes Ambiente für verschiedene Wohnbedürfnisse. Im Schlafzimmer stehen ca. 17 m² zur Verfügung, sodass viel Platz für individuelle Gestaltung bleibt.

In den letzten Jahren wurden ebenfalls zahlreiche Modernisierungen am Gebäude umgesetzt: 2021 erfolgten eine Fassadensanierung inklusive Dämmputz, die Erneuerung des Hauseingangs, der Briefkastenanlage, des Balkongeländers, der Sockeldrainage und der Treppenhausfenster. Weitere Modernisierungen umfassten den Einbau neuer Aufzüge und die Installation eines neuen Hybrid-Heizkessels (Bioheizöl/Wärmepumpe) im Jahr 2025.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre außergewöhnlich attraktive Lage. Die Wohnung befindet sich einerseits in unmittelbarer Nähe zum Kurhaus und Kurpark und damit im Herzen Wiesbadens, andererseits jedoch in einer angenehm ruhigen Umgebung mit großzügigen Grünflächen. Diese seltene Kombination aus urbaner Zentralität und ruhigem Wohnen macht den Standort besonders begehrt. Zahlreiche kulturelle und gastronomische Ziele der Innenstadt – darunter das Kurhaus, der Kurpark, das Hessische Staatstheater, das Museum Wiesbaden, das Museum Reinhard Ernst, der Marktplatz etc. – sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar.

Diese Immobilie eignet für Kapitalinteressierte, die Wert auf eine kontinuierlich gepflegte und modernisierte Wohnung in attraktiver Wohnlage legen. Die Wohnung ist aktuell für 950 € Kaltmiete pro Monat vermietet und wird vom Mieter sehr geschätzt. Eine Fortführung des Mietverhältnisses ist gewünscht. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie die Möglichkeit einer Eigennutzung und verbindet damit Kapitalanlage und zukünftige Wohnperspektive.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ausstattung und Details

- 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage
- Hausgeld: 381,35 € + 118,65 € Instandhaltungsrücklage
- Diele mit Einbauschrank
- großzügiges Schlafzimmer ca. 17 m²
- Wohn-/Essbereich: ca. 31 m²
- moderne Einbauküche mit Markengeräten und Durchreiche
- Echtholzparkett im Wohn- und Schlafzimmer
- modernes Tageslichtbad mit Wanne und Glasduschwand
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Loggia mit Süd-West-Ausrichtung
- Sanierung des Gemeinschaftseigentums:
2026 neue Aufzüge
2025 neuer Heizkessel Hybrid (Bioheizöl/ Wärmepumpe möglich)
2021 Fassade mit Dämmputz, neuer Hauseingang und Briefkastenanlage, Balkongeländer, Sockeldrainage, Treppenhausfenster
- 2012 Sanierung in der Wohnung: Leitungen, Fenster, Bad, Böden außer Flur, Türen und Küche
- vermietet seit 2020 für eine Kaltmiete von 950 €

Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Alles zum Standort

Der Stadtteil Nordost zählt zu den exklusivsten und gefragtesten Wohnlagen Wiesbadens. Gelegen nördlich der Innenstadt, verbindet er repräsentatives Wohnen mit einer ruhigen, grünen Umgebung. Prächtige Villen, hochwertige Mehrfamilienhäuser und stilvolle Altbauten prägen das Stadtbild und verleihen dem Viertel ein gehobenes, nahezu parkähnliches Ambiente.
Die unmittelbare Nähe zum Kurpark, zum Nerotal sowie zu den Ausläufern des Taunus bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen. Gleichzeitig ist die Wiesbadener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und machen Nordost sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Stadtbewohner besonders attraktiv.
Verkehrsanbindung:
Nordost verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl zu Fuß, mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets.
Für Autofahrer bestehen gute Verbindungen zu den Autobahnen A66, A643 und A671, wodurch Mainz, Frankfurt und der gesamte Rhein-Main-Raum schnell erreichbar sind. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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: 26006045 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com