Wiesbaden – Mitte

Kernsaniert und wunderschön - Stilvoller Altbau mit viel Platz in zentraler Lage !

Objektnummer: 26006059



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26006059 - 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: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26006059
Wohnfläche	ca. 163 m²
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

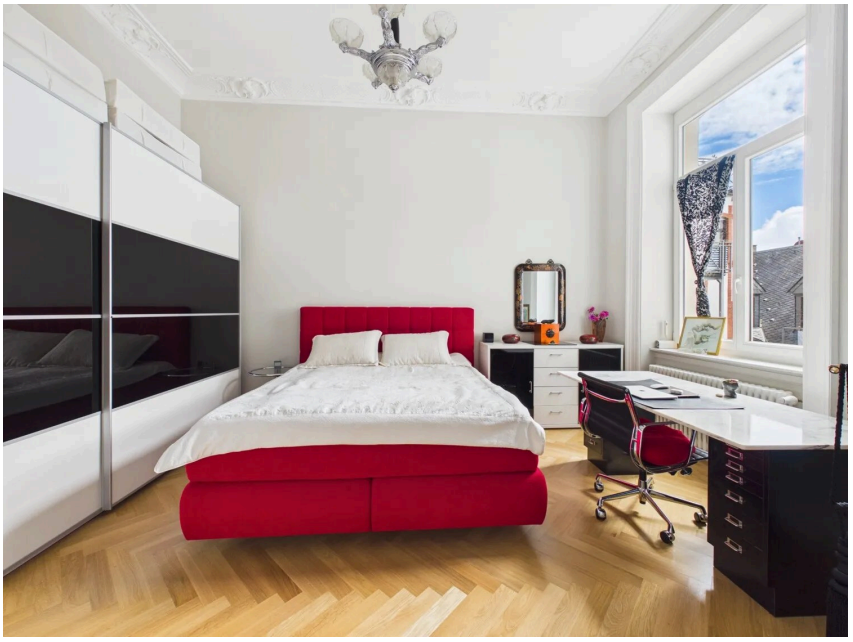
Die Immobilie





Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

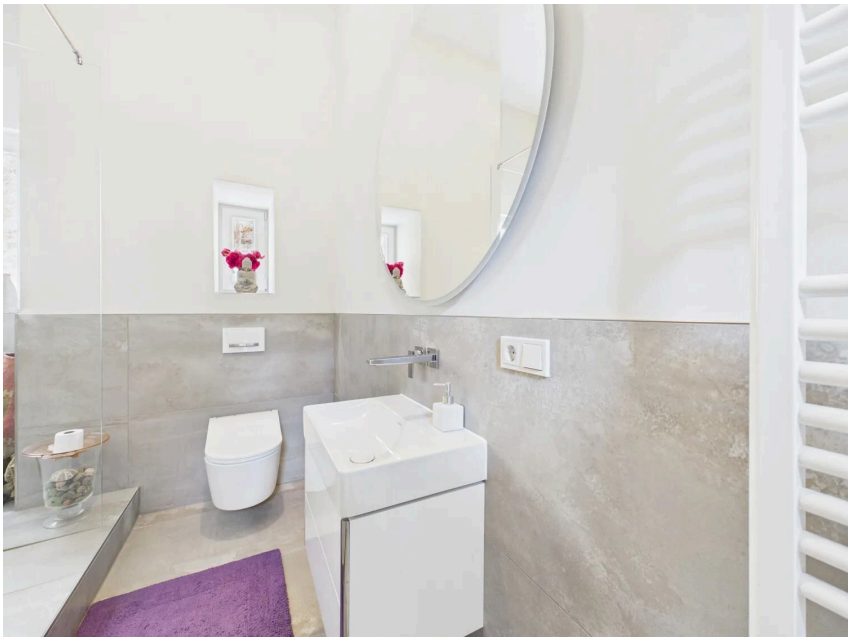
Die Immobilie





Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie

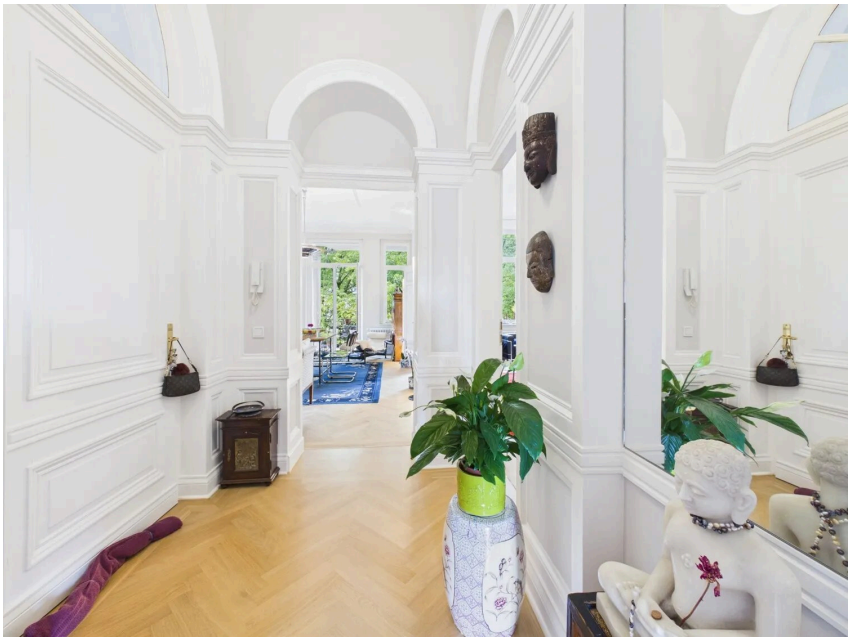




Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

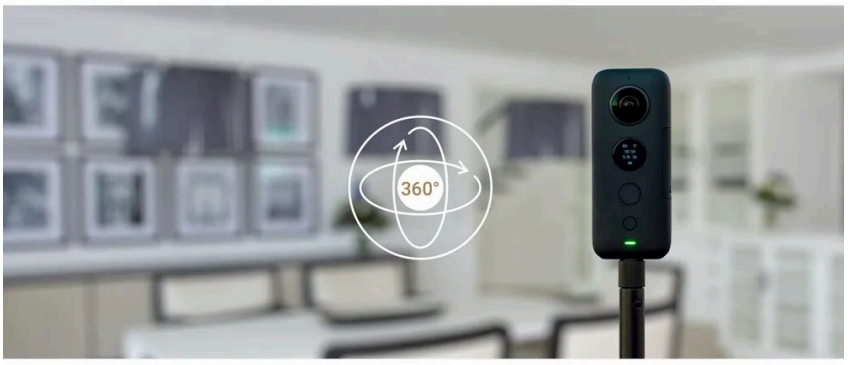
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0611 - 16 02 72 0

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

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: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Ein erster Eindruck

Schon im Entrée kündigt sich jener besondere Charakter an, der diesen historischen Altbau mit ca. 163 m² seit mehr als einem Jahrhundert prägt. Hohe Decken, durchflutet vom Licht des Tages, öffnen den Blick auf prachtvolle Stuckornamente und wunderschöne Flügeltüren, die den großzügigen Empfangsbereich mit einer repräsentativen Grandezza erfüllen. Die feinen Kassetten an den Wänden und die liebevoll restaurierten Details erinnern an die Baukunst der Jahrhundertwende, während der makellose Parkettboden jedem Schritt eine angenehme Wärme verleiht.

Der Weg führt weiter in den weitläufigen Wohn- und Essbereich, dessen Raumgefühl sich durch die Offenheit und die durchdachte Anordnung entfaltet. Die frisch angebrachten Stuckelemente an den Decken setzen elegante Akzente. Große Fenster holen das Grün der Bäume direkt ins Haus und schaffen eine Verbindung zur Umgebung, die sich auf dem geräumigen Balkon zwischen klassischen Säulen und üppigen Pflanzen noch einmal intensiviert. Hier lässt sich der Tag entspannt beginnen oder stilvoll ausklingen, begleitet vom sanften Rauschen der Blätter. Der Essbereich bietet reichlich Platz für gesellige Abende, während sich im angrenzenden Wohnzimmer vor bodentiefen Fenstern eine behagliche Rückzugsmöglichkeit eröffnet.

Die hochwertig sanierte Küche verbindet moderne Funktionalität mit stilvoller Klarheit. Glänzende Oberflächen und zeitgemäße Geräte harmonieren mit den klassischen Altbauelementen und laden zu kreativen Momenten am Herd ein. Zwei Tageslichtbäder, eines davon mit freistehender Badewanne und Doppelwaschbecken, das andere klar und puristisch gestaltet, schenken dem Alltag Komfort und Leichtigkeit. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Ensemble.

Drei Schlafzimmer, jedes für sich mit eigenem Charakter, bieten Rückzugsorte für erholsame Nächte. Das Hauptschlafzimmer beeindruckt mit großzügigen Proportionen und Licht, während das Home-Office mit weitem Ausblick wohltuende Ruhe für konzentriertes Arbeiten schafft. Im Kinderzimmer dominiert freundliche Helligkeit, die zum Spielen und Entdecken einlädt. Ein praktischer Kellerraum und der Parkplatz direkt vor dem Haus sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die umfassende Sanierung im Jahr 2022 hat die Substanz des denkmalgeschützten Gebäudes bewahrt und zugleich modernen Wohnanspruch umgesetzt. So verschmilzt historische Eleganz mit zeitloser Wohnqualität, ein Ort, der mit seiner Präsenz und seinem authentischen Charakter begeistert. Hinter jeder Tür offenbart sich ein neues, stimmiges Kapitel; hier lebt sich Geschichte fort, Tag für Tag.

Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Ausstattung und Details

- Stilvolle Altbauetage im 2. OG mit viel Platz
- Voll Saniert 2022
- 5 Zimmer
- Zwei Tageslichtbäder, ein Gäste-WC
- Parkplatz vorm Haus
- Gas Etagenheizung
- Wunderschöne Flügeltüren und historische Kassetten im Eingangsbereich
- Große Wohnküche für mindesten 6 Personen
- Weitläufiger Balkon (ca. 10 m²) mit historischen Elementen, Säulen und Kronen
- Es liegt eine Baugenehmigung für einen Südbalkon vor
- Wunderschöner neu verlegter Parkettboden
- Neuer Stuck an den Decken
- Sinnvoller Grundriss
- Beliebte Mikrolage
- Keller

Objektnummer: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

Alles zum Standort

Der Stadtteil Mitte bildet das lebendige Zentrum der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und vereint urbanes Leben, historische Architektur und ein vielfältiges Kulturangebot. Prächtige Altbauten, elegante Straßenzüge und repräsentative Plätze prägen das Stadtbild und verleihen dem Viertel seinen besonderen Charakter. Sehenswürdigkeiten wie das Kurhaus, das Staatstheater sowie zahlreiche Museen und historische Gebäude unterstreichen die hohe Attraktivität der Innenstadtlage.
Die Wiesbadener Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés und Restaurants befindet sich direkt vor der Haustür und bietet ein breites Angebot für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Schulen, Kindergärten, Ärzte und sämtliche Dienstleistungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Kombination aus urbanem Flair, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität macht Mitte besonders für Berufstätige und Stadtliebhaber attraktiv.

Verkehrsanbindung:

Mitte verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets. Zahlreiche Buslinien verkehren in kurzen Intervallen und gewährleisten eine optimale Verbindung innerhalb Wiesbadens und in die umliegenden Stadtteile. Für Autofahrer bestehen direkte Anbindungen an die Autobahnen A66, A671 und A643, 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 und macht die zentrale Lage besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.

Objektnummer: 26006059 - 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: 26006059 - 65185 Wiesbaden – Mitte

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