Wiesbaden – Nordost

Altbaucharme trifft modernen Wohnkomfort – schöne 3-Zimmer-Wohnung in stadtnaher Lage

Objektnummer: 26006062



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26006062 - 65195 Wiesbaden – Nordost

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

Objektnummer: 26006062 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006062
Wohnfläche	ca. 104 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1907

Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006062 - 65195 Wiesbaden – Nordost

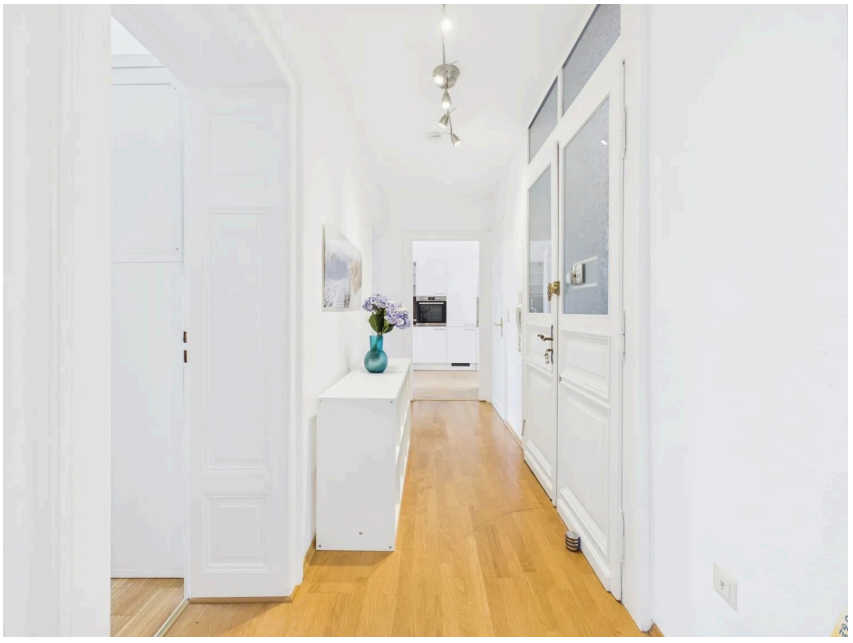
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26006062 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006062 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006062 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006062 - 65195 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

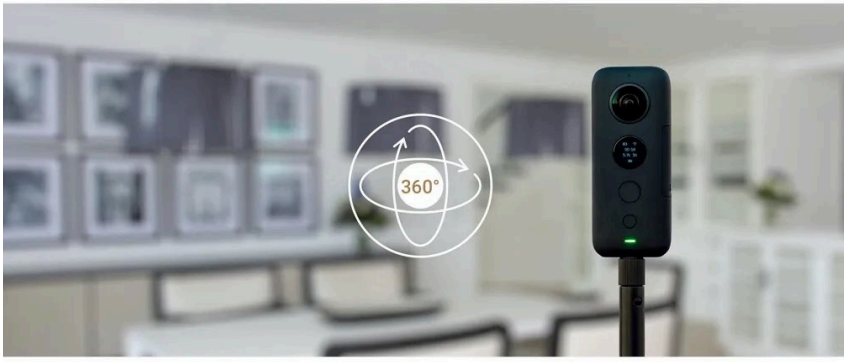
Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | *www.von-poll.com/wiesbaden*

Objektnummer: 26006062 - 65195 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: 26006062 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Ein erster Eindruck

In einem denkmalgeschützten Gebäude erwartet Sie diese gepflegte und großzügige Etagenwohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 104 m² Wohnfläche. Die gelungene Raumaufteilung, hohe Decken und der besondere Charme des historischen Gebäudes verbinden sich hier harmonisch mit modernen Ausstattungsdetails.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die durch ihre angenehme Größe und ausreichend Raum für individuelle Gestaltung überzeugen. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn-/Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Die hohen Decken verleihen dem Raum zusätzlich ein großzügiges und repräsentatives Wohngefühl.

Die neue, moderne Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich stilvoll in das Gesamtbild der Wohnung ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – ideal für einen entspannten Kaffee am Morgen.

Das Tageslichtbad bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Das Fenster sorgt dabei für eine helle und angenehme Atmosphäre sowie eine gute Belüftungsmöglichkeit.

Auch die gemeinschaftlichen Bereiche bieten zusätzlichen Komfort. Ein ebenerdig zugänglicher Fahrradraum steht für die sichere und bequeme Unterbringung von Fahrrädern zur Verfügung. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Verweilen ein. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Abstellraum im Keller.

Dank des gepflegten Gesamtzustands ist die Wohnung sofort bezugsbereit.

Auch die Lage überzeugt: Das nahegelegene Freizeitgelände Alter Friedhof bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig profitieren Sie von der stadtnahen Lage und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. So verbindet die Wohnung angenehmes Wohnen mit den Vorzügen einer guten urbanen Infrastruktur.

Objektnummer: 26006062 - 65195 Wiesbaden – Nordost

Ausstattung und Details

- denkmalgeschütztes Gebäude
- zwei Schlafzimmer
- heller Wohn- Essbereich
- neue Einbauküche
- Gas-Etagenheizung
- Parkettboden
- hohe Decken
- Tageslichtbad
- zwei Balkone
- gemeinschaftlicher Fahrradraum ebenerdig
- gemeinschaftliche Gartennutzung

Objektnummer: 26006062 - 65195 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 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: 26006062 - 65195 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: 26006062 - 65195 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