Wiesbaden – Südost

Grüner Weitblick trifft Zentrumsnähe – attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26006072



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

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

Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006072
Wohnfläche	ca. 58 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	157 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie





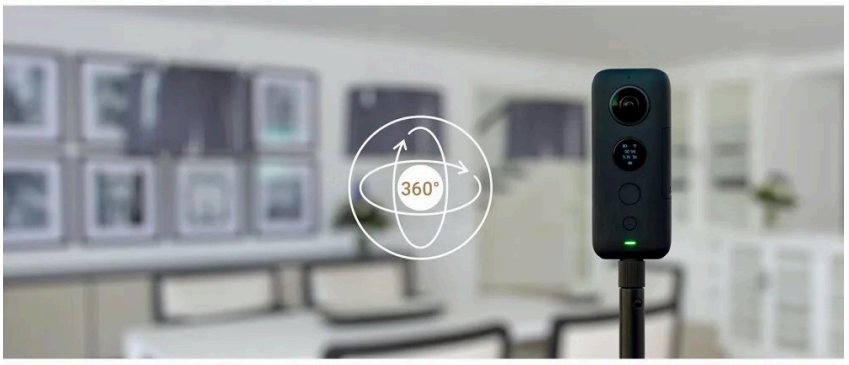
Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

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: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

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: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung verbindet eine zentrale Lage mit einem angenehm ruhigen und grünen Wohnumfeld. Das Gebäude liegt ruhig eingebettet auf einem weitläufigen, parkähnlichen Grundstück und schafft so eine besondere Kombination aus Zentrumsnähe und entspanntem Wohnen im Grünen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1986 und verfügt über ca. 64 m² Wohnfläche. Ein Personenaufzug verbindet das Kellergeschoss komfortabel mit der Wohnetage und macht die Wohnung auch für altersgerechtes Wohnen interessant.

Mittelpunkt der Wohnung ist der einladende Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum Balkon. Ergänzt wird die gelungene Raumaufteilung durch ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Ein separates Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der geräumige Balkon mit schönem Blick über das weitläufige, parkähnliche Grundstück. Die grüne Aussicht vermittelt Ruhe und Weite und schafft einen wunderbaren Rückzugsort – in attraktiver Nähe zum Zentrum.

Eine weitere Besonderheit ist das ansprechend gestaltete Schwimmbad, das zum Gemeinschaftseigentum gehört und von den Bewohnern genutzt werden kann. Dieses wurde erst in diesem Jahr erneuert und bietet einen besonderen Freizeit- und Erholungswert direkt im eigenen Wohnumfeld.

Zusätzlichen Komfort bieten der praktische Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener, geräumiger Kellerraum mit wertvoller Abstellfläche.

Aktuell ist die Wohnung für eine monatliche Pauschale von 1.590,00 € vermietet, kann jedoch kurzfristig bezogen werden. Damit eignet sie sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage – ideal für Einzelpersonen oder Paare, die zentrumsnahes Wohnen mit Ruhe, Grün und Komfort verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine persönliche Besichtigung.

Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

Ausstattung und Details

Eigentumswohnung:
- ca. 64 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 1.Obergeschoss
- Parkettboden
- Einbauküche
- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC

WEG:
- Baujahr 1986
- 52 Wohneinheiten, verteilt auf vier Häuser
- Weitläufiges, parkähnliches Grundstück
- Gemeinschaftlich nutzbares Schwimmbad

Technik & Erneuerungen:
- Zentralheizung aus 2010
- Schwimmbad 2026 renoviert

Hausgeld & Nutzung:
- Hausgeld: 500,53 € monatlich, davon 133,33 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage
- Hausgeld beinhaltet Heizung- und Wasserkosten
- Aktuell vermietet für 1.590,00 € monatliche Pauschale
- Die Wohnung ist aktuell möbliert vermietet
- Kurzfristiger Bezug möglich
- Attraktiv zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Bonus:
- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Personenaufzug

Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

Alles zum Standort

Der Stadtteil Südost zählt zu den gefragten innerstädtischen Wohnlagen Wiesbadens und überzeugt durch seine zentrale, zugleich angenehm ruhige Lage. Geprägt von einer Mischung aus stilvollen Altbauten, gepflegten Mehrfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen bietet Südost ein vielseitiges und urbanes Wohnumfeld. Großzügige Straßenzüge mit altem Baumbestand verleihen dem Viertel zusätzlich eine hohe Aufenthaltsqualität.
Die unmittelbare Nähe zur Wiesbadener Innenstadt sowie zum Kurpark sorgt für eine hervorragende Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und zahlreiche Dienstleister befinden sich in direkter Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar, was den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv macht.

Verkehrsanbindung:

Südost verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und bieten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile. Der Wiesbadener Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System des Rhein-Main-Gebiets.
Für Autofahrer bestehen direkte Anschlüsse 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 den Stadtteil besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.

Objektnummer: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

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: 26006072 - 65189 Wiesbaden – Südost

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