Wiesbaden – Dichterviertel

Flexibles Wohnen mit Garten, zwei Terrassen und Parkmöglichkeiten

Objektnummer: 26006074



KAUFPREIS: 528.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

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

Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26006074
Wohnfläche	ca. 123 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	528.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 11 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	150.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.04.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Die Immobilie

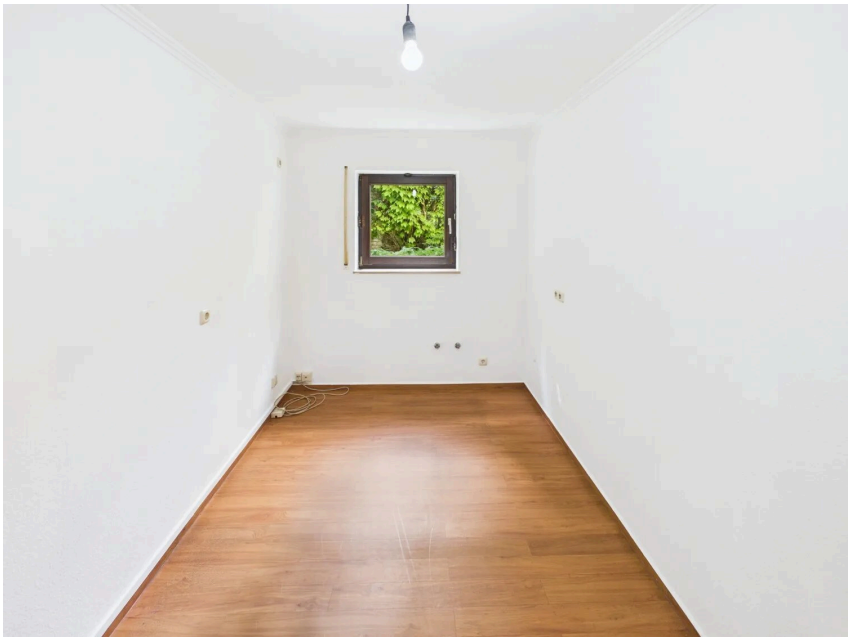




Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

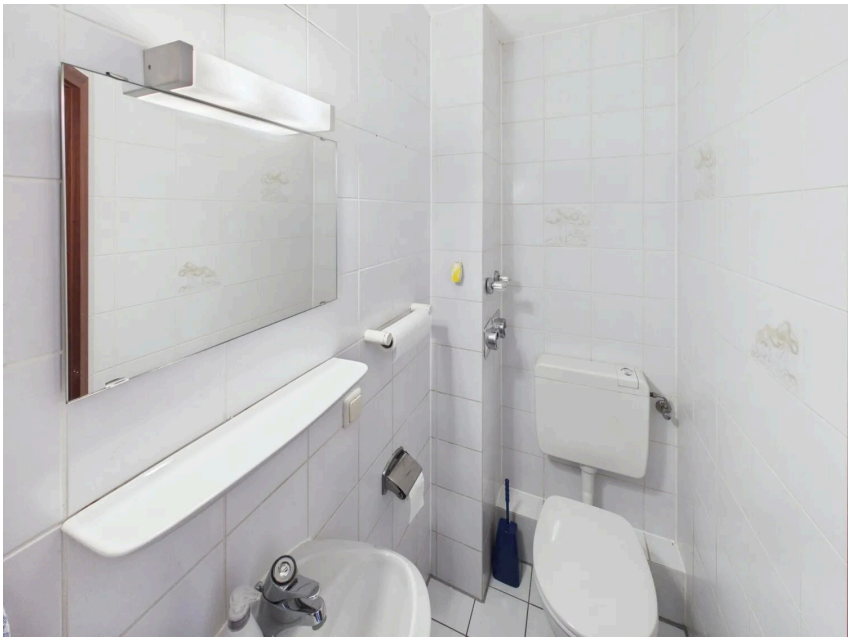
Die Immobilie





Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

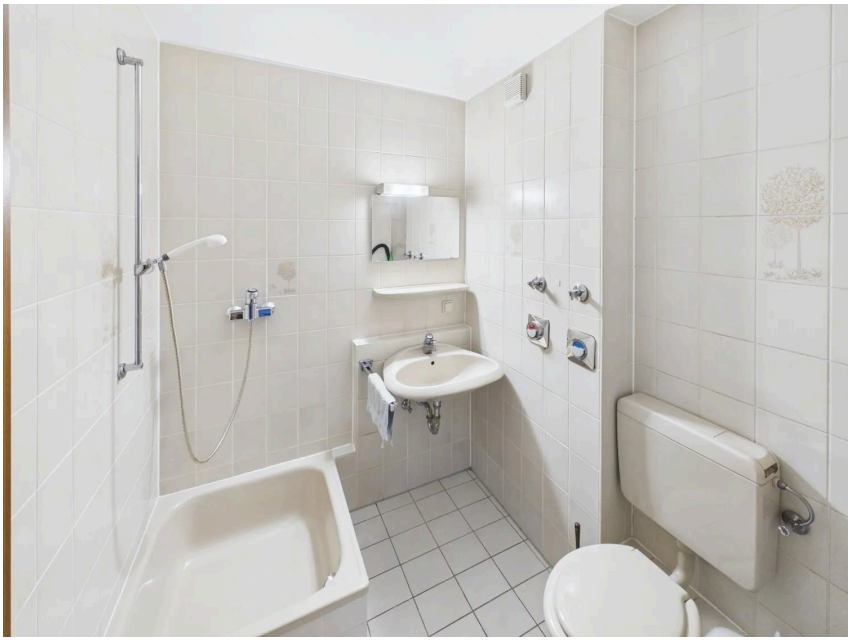
Die Immobilie





Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

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

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: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Ein erster Eindruck

In einem der gefragtesten Wohnviertel der Stadt erwartet Sie eine besondere Erdgeschosswohnung mit viel Platz, Privatsphäre und einem attraktiven Außenbereich. Auf ca. 123 m² Wohnfläche wurden zwei ursprünglich getrennte Wohnungen zu einem großzügigen Zuhause verbunden. Der Grundriss bietet viel Raum für individuelles Wohnen und verbindet großzügige Wohnbereiche mit angenehmen Rückzugsmöglichkeiten.
Besonders hervorzuheben ist der eigene Garten mit ca. 130 m² Sondernutzungsrecht. Zwei Terrassen schaffen direkte Übergänge zwischen Wohnraum und Garten und machen den Außenbereich zu einer echten Erweiterung des Zuhauses. Die Wohnung verfügt aktuell über zwei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie ein separates Gäste-WC. Die Wohn- und Schlafräume sind mit pflegeleichten Vinylböden ausgestattet. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein weiteres innenliegendes Duschbad ergänzen das Raumangebot.
Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die Möglichkeit, die heute miteinander verbundenen Wohneinheiten wieder räumlich zu trennen. Damit eröffnet sich eine interessante Perspektive für unterschiedliche Nutzungskonzepte.
Bei entsprechender Trennung können wieder zwei eigenständige Wohnungen entstehen:
•eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 39 m², Bad, Terrasse und eigenem Sondernutzungsrecht am Garten
•eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Gäste-WC, Terrasse und eigenem Sondernutzungsrecht am Garten
Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen bevorzugen, sondern bietet auch interessante Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Vermietung oder eine spätere Aufteilung in zwei Einheiten. Kurzum - hier haben Sie viele Möglichkeiten, ihr Wohnen, auf die sich verändernden Bedürfnisse, anzupassen.
Zusätzlichen Stauraum bieten die separaten Kellerräume. Für Fahrzeuge stehen insgesamt drei Garagenstellplätze zur Verfügung. Wohnung und Stellplätze sind jeweils auf separaten Grundbuchblättern geführt.
Die Lage verbindet die Vorzüge eines etablierten Wohnquartiers mit kurzen Wegen in die Innenstadt und zum Bahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind schnell erreichbar. Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten
Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, eigenem Garten, zwei Terrassen und drei Garagen macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit. Gleichzeitig bietet die mögliche Rückführung in zwei separate Wohneinheiten eine außergewöhnliche Flexibilität für die zukünftige Nutzung.
Ob großzügiges Zuhause, Mehrgenerationenlösung oder Kombination aus

Eigennutzung und Vermietung – hier lässt sich Wohnen individuell, auf Ihre Bedürfnisse, gestalten.

Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Ausstattung und Details

- zwei zusammengelegte Wohnungen (separate Grundbuchblätter)
- Gartenfläche im Sondernutzungsrecht von ca. 130 m²
- Vinylböden in den Zimmern
- innenliegendes Duschbad
- Gäste WC
- Tageslichtbad (lediglich Badewanne vorhanden)
- zwei Terrassen
- Kellerraum
- gefragte Wohnlage mit kurzen Wegen in die Stadt und zum Bahnhof
- 3 Garagenstellplätze (einzelne Grundbuchblätter)

Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

Alles zum Standort

Das Dichterviertel zählt zu den beliebtesten innerstädtischen Wohnlagen Wiesbadens und überzeugt durch seine zentrale Lage sowie seinen charmanten Altbaubestand. Geprägt von stilvollen Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit mit hohen Decken, Stuckelementen und großzügigen Grundrissen, bietet der Stadtteil ein besonderes Wohnambiente mit historischem Flair.
Die Nähe zur Wiesbadener Innenstadt macht das Dichterviertel besonders attraktiv: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig sorgen kleine Grünanlagen und ruhige Seitenstraßen für eine angenehme Wohnqualität. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung, was den Stadtteil sowohl für Singles als auch für Familien interessant macht.
Verkehrsanbindung:
Das Dichterviertel verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Durch die zentrale Lage ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Wiesbadener Hauptbahnhof, der eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz bietet.
Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine optimale Verbindung innerhalb Wiesbadens. Für Autofahrer bestehen gute Anschlüsse an die Autobahnen A66 und A671, wodurch auch 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 Berufspendler.

Objektnummer: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

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: 26006074 - 65187 Wiesbaden – Dichterviertel

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