Wiesbaden – Südost

Ruhiges Wohnen mit großzügigem Garten und Terrasse in Wiesbaden-Südost

Objektnummer: 26006075



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26006075 - 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: 26006075 - 65189 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006075
Wohnfläche	ca. 57 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1983
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26006075 - 65189 Wiesbaden – Südost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	108 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26006075 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006075 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006075 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006075 - 65189 Wiesbaden – Südost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006075 - 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: 26006075 - 65189 Wiesbaden – Südost

Ein erster Eindruck

Diese charmante Erdgeschosswohnung in Hochparterre-Lage befindet sich in einer ruhigen und zugleich stadtnahen Wohnlage von Wiesbaden-Südost. Mit einer Wohnfläche von ca. 57 m² überzeugt die Wohnung durch eine gut nutzbare Raumaufteilung und insbesondere durch ihren großzügigen Gartenbereich mit angrenzender Terrasse.

Das geräumige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit Terrasse, der den Wohnraum ins Freie erweitert und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und individuellen Gestaltung bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1958 errichteten Wohngebäude und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 576,78 €, entsprechend 6.921,36 € jährlich. Die Immobilie eignet sich somit sowohl als Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen als auch zur perspektivischen Eigennutzung unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses.

Die Kombination aus ruhiger Stadtlage, gepflegtem Gesamteindruck und großzügigem Außenbereich macht diese Wohnung zu einem attraktiven Immobilienangebot in Wiesbaden und wird durch einen eigenen Kellerraum angerundet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26006075 - 65189 Wiesbaden – Südost

Ausstattung und Details

Allgemeine Objektdaten:
- Objektart: Eigentumswohnung
- Lage: Wiesbaden-Südost
- Wohnlage: Ruhige, stadtnahe Lage
- Baujahr: 1958
- Etage: Erdgeschoss
- Wohnfläche: ca. 57 m²
- Zustand: Gepflegter Gesamteindruck
- Heizung: Gasheizung, Baujahr 1983

Raumaufteilung & Ausstattung:
- Geräumiges Wohnzimmer
- Separate Küche inklusive Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Großzügige Terrasse
- Weitläufiger Gartenbereich mit Sondernutzungsrecht

Vermietung & Nutzung:
- Aktuell vermietet
- Monatliche Nettokaltmiete: 576,78 €
- Jährliche Nettokaltmiete: 6.921,36 €
- Geeignet als Kapitalanlage
- Eigennutzung unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses möglich

Besondere Highlights:
- Großzügiger Garten mit zugeordnetem Sondernutzungsrecht
- Terrasse als Erweiterung des Wohnbereichs
- Ruhige, stadtnahe Lage in Wiesbaden-Südost
- Gepflegter Gesamteindruck
- Attraktiv für Kapitalanleger und zukünftige Eigennutzer
- Eigener praktischer Kellerraum

Objektnummer: 26006075 - 65189 Wiesbaden – Südost

Alles zum Standort

Lage:

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: 26006075 - 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: 26006075 - 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