Wiesbaden – Nordost

Gefragte Nordost Lage – Ruhige & Helle 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26006079



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38.32 m^2 • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26006079 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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

Objektnummer: 26006079 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Auf einen Blick

Objektnummer	26006079
Wohnfläche	ca. 38.32 m²
Etage	1
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006079 - 65193 Wiesbaden – Nordost

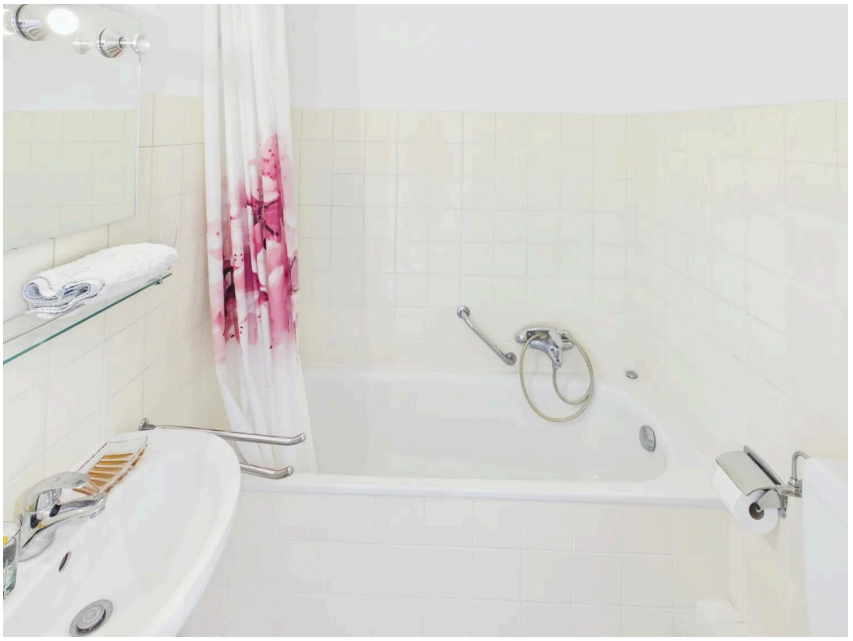
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	128 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26006079 - 65193 Wiesbaden – Nordost

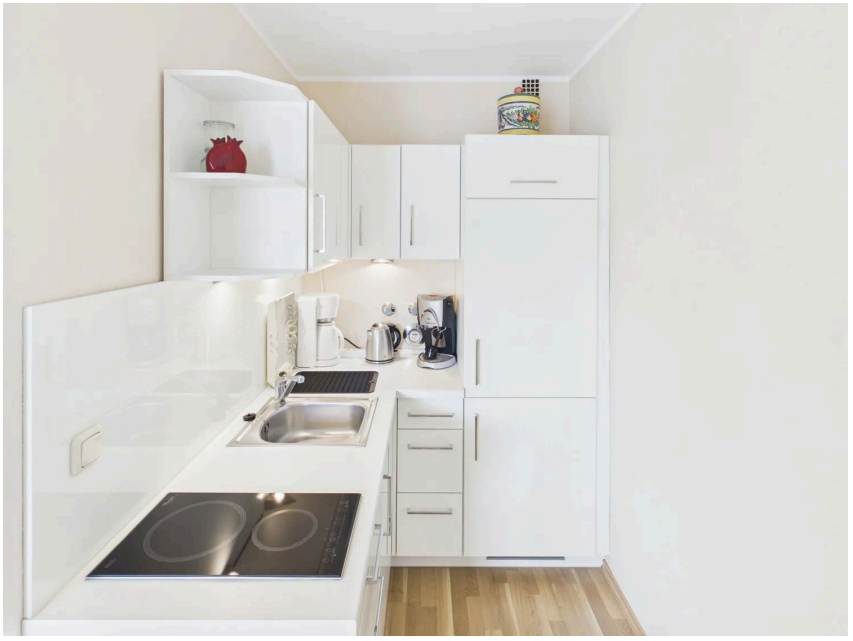
Die Immobilie





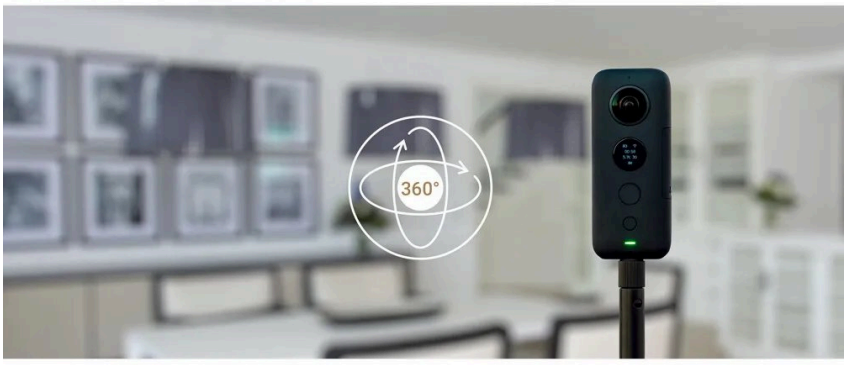
Objektnummer: 26006079 - 65193 Wiesbaden – Nordost

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: 26006079 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006079 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Die Immobilie





Objektnummer: 26006079 - 65193 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: 26006079 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine ruhige, kompakte Wohnung mit kurzen Wegen in die Stadt sowie Einkaufsmöglichkeiten im fußläufigen Umfeld?
Dann bietet Ihnen diese schöne 1-Zimmer-Wohnung mit ihren ca. 38 m² Wohnfläche die ideale Gelegenheit.
Leicht oberhalb des Nerotal Parks gelegen, befindet sie sich im 1. Obergeschoss des 1969 erbauten Gebäudes. Die Raumaufteilung wirkt durchdacht, die Übergänge fließend. Die moderne Einbauküche ist in exzellentem Zustand und fügt sich mit klaren Linien und hellen Oberflächen harmonisch in das Gesamtbild ein. Der Wohnraum selbst bietet dank seines Zuschnitts vielfältige Möglichkeiten für individuelle Einrichtungsideen und schafft mit seinem offenen Charakter ein Gefühl von Großzügigkeit auf kompaktem Raum.
Der Balkon mit süd-westlicher Ausrichtung ist ein Highlight der Wohnung und lädt mit einem Ausblick auf Bäume und die Stadt zum Verweilen ein.
Eine zusätzliche Staufläche bietet Ihnen der eigene Keller.
Diverse Supermärkte, den Nerotalpark und Busanbindungen finden Sie im fußläufigen Umfeld der Wohnung.
Die Wohnung ist freigestellt und daher für Eigennutzer wie Kapitalanleger eine spannende Option.
Kontaktieren Sie uns, um sich bei Ihrem persönlichen Besichtigungstermin von dieser Wohnung überzeugen zu lassen.

Objektnummer: 26006079 - 65193 Wiesbaden – Nordost

Ausstattung und Details

- sehr gepflegter Zustand
- doppelverglaste Fenster mit Rollläden
- moderne Einbauküche mit sehr gutem Zustand
- innenliegendes Bad mit Wanne
- Laminatboden
- Balkon
- ruhige, stadtnahe Lage
- Personenaufzug im Haus
- Kellerraum

Objektnummer: 26006079 - 65193 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: 26006079 - 65193 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: 26006079 - 65193 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