**Wiesbaden – Mitte**

# Modernisierte, stilvolle Altbauwohnung mit exklusiven Blick über Wiesbaden !

***CODICE OGGETTO: 23006061***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 998.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 221 $m^2$ • **VANI:** 6

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 23006061 |
| Superficie netta | ca. 221 m² |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Piano | 4 |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1890 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 25000 EUR (Vendita) |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 998.000 EUR |
| Appartamento | Attico |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 20 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione | Gas | | |

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

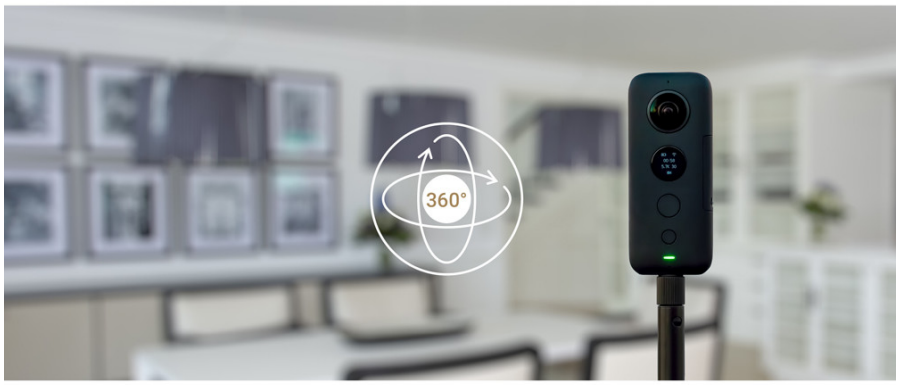
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# Una prima impressione

Die Wohnung befindet sich in einer stilvollen, freistehende Altbauvilla in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Wiesbaden – sie ist ein Juwel unter den Immobilien. Die Villa wurde seinerzeit vom Architekten Wilhelm Rebold im sogenannten nordischen Renaissancestil entworfen. Die Wohnung selbst wurde modernisiert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die hellen Räume strahlen Wärme aus und bieten einen exklusiven Wohnkomfort. Die Wohnfläche von ca. 231 m² erstreckt sich großzügig über zwei Etagen und bietet insgesamt 6 Zimmer, die sich individuell nutzen lassen. Beide Etagen verfügen über ein modernisiertes Badezimmer, eines davon mit einer freistehenden Badewanne. Ein Gäste-WC und zwei Abstellräume für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorhanden. Liebevoll entworfene Einbauschränke auf Maß, sowie das Bücherregal im Home Office bieten attraktiven Stauraum und sorgen für Ordnung in den Zimmern. Der stilvolle Kamin gibt dem offenen Wohn-Essbereich eine ganz besondere Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche lädt zu Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Besonderes Highlight der Wohnung ist die Dachterrasse mit einem fantastischen und einzigartigen 360° Grad Blick über Wiesbaden. Hier können Sie die Sonne und die atemberaubende Sicht über die Stadt genießen. Ein eigener Parkplatz steht Ihnen direkt am Haus zur Verfügung. Zwei weitere Parkplätze können in der Nähe günstig angemietet werden. Hervorzuheben ist die neue Gasbrennwerttherme mit einem niedrigen Energieverbrauch von aktuell ca. 63 kWh pro m² im Jahr. Durch die traumhafte Lage dieser besonderen Immobilie erreichen Sie Wiesbadens exklusive Einkaufsstraßen und Restaurants in nur wenigen Minuten zu Fuß. Lassen Sie sich von dieser charmanten Altbauvilla begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie eine stilvolle Immobilie mit viel Platz und modernem Komfort mit exklusivem Weitblick über Wiesbaden!

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# Dettagli dei servizi

- modernes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne
- Duschbad
- Gäste WC
- zwei Abstellräume verteilt auf beide Etagen
- neue Gasbrennwerttherme mit niedrigem Energieverbrauch
- moderne Einbauküche
- Parkettböden
- Waschraum in der Wohnung
- Kamin
- fantastische Dachterrasse mit 360° Grad Blick über Wiesbaden
- Parkplatz am Haus und zwei weitere zur Anmietung in der Nähe möglich

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# Tutto sulla posizione

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden besticht durch ihre besondere, original erhaltene Architektur und ihr imperiales Flair. Das Zentrum von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem Hessischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem angrenzenden Dernschen Gelände. Eine belebte Fußgängerzone und weitere Einkaufsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummel ein. In der Vorweihnachtszeit zieht hier der Sternschnuppenmarkt die ganze Stadt an. Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet um die Bergkirche bis zum Kochbrunnenplatz. Das südliche Wohngebiet wird durch den Kaiser-Friedrich-Ring und die Rheinstraße begrenzt. Wiesbaden-Mitte ist aufgrund seines Stadtgrüns, seiner Lebendigkeit und seiner Zentralität nicht nur bei jungen Familien, Studenten und Geschäftsleuten sehr beliebt, sondern auch bei älteren Menschen, die die gute Erreichbarkeit durch kurze Wege und die gemischte Struktur schätzen. Verkehrsanbindung: Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66. Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23006061 - 65183 Wiesbaden – Mitte**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43  Wiesbaden
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com