

Wiesbaden – Rheingauviertel

Bezugsfreie, altersgerechte und zeitlose Eigentumswohnung mit zwei TG-Stellplätzen

Property ID: 25006021



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

At a glance

Property ID	25006021
Living Space	ca. 106 m²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1999
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	22.11.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	58.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

The property



Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

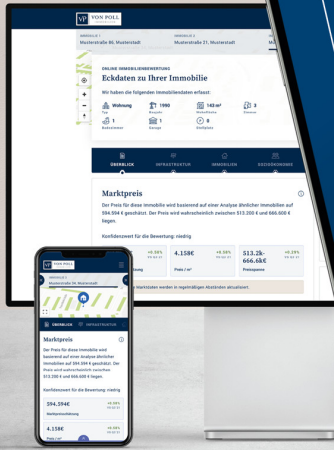
The property



Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

The property





VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

The property



Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

The property



Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

The property



Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

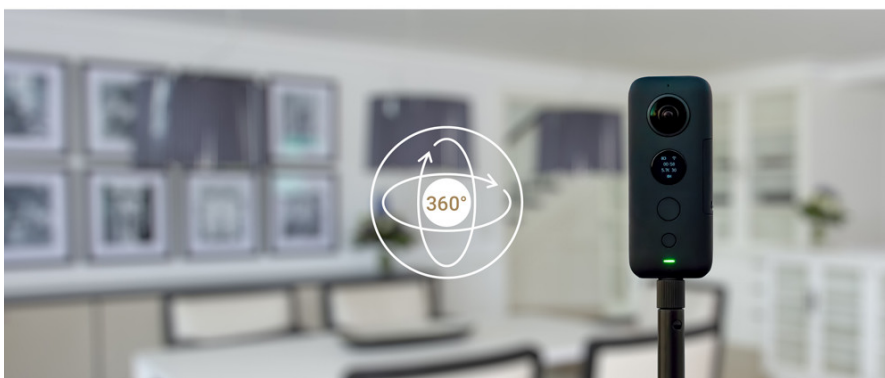
T.: 0611 - 16 02 72 0

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



www.von-poll.com/wiesbaden

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

A first impression

Diese ansprechende Eigentumswohnung, gelegen in einem 1999 erbauten Mehrfamilienhaus, überzeugt durch ihren zeitlosen Schnitt und eine durchdachte Raumaufteilung. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 106 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz und ist mit wenigen Handgriffen für eine individuelle Gestaltung bezugsbereit.

Sie befindet sich in einer zentralen Lage, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit des Stadtausgangs sowie der anliegenden Autobahnen ermöglicht. In der unmittelbaren Umgebung finden sich mehrere Schulen und Kindergärten. Supermärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in direkter Nähe, sodass Besorgungen für den alltäglichen Bedarf bequem erledigt werden können.

Das Objekt selbst bietet ein attraktives Raumangebot mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich, eine separate Küche sowie drei individuell nutzbare Zimmer, welche nach Belieben gestaltet werden können – sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer. Das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne als Bad en suite zum Schlafzimmer bietet in Kombination mit dem innenliegenden Duschbad optimalen Komfort.

Besonders hervorzuheben sind auch die Loggien: Eine großzügige Loggia ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich, während ein weiterer Balkon vom Schlafzimmer aus erreicht wird – ideal für entspannte Sonnenstunden und angenehme Privatsphäre.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Objekts und sorgt dank der zeitlosen Raumaufteilung für eine einladende und großzügige Atmosphäre. Der direkte Zugang zur separaten Küche macht das Zusammenspiel der Räume besonders harmonisch und funktional.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch einen Personenaufzug, welcher Sie bis zur eigenen Etage bringt sowie einen großzügigen Kellerraum und zwei Tiefgaragenstellplätze, welche zusätzlichen Komfort und praktische Lösungen für alltägliche Bedürfnisse bieten.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Details of amenities

WEG:

- Zentralheizung mit Fernwärme
- Große Tiefgarage
- Waschraum im Keller
- Personenaufzug
- Hausgeld: 464,-€/Monat (inkl. Heizkosten)

Eigentumswohnung

- Offener Wohn- und Essbereich
- Drei Schlafzimmer
- Ein Bad en Suite als Tageslichtbad
- Ein innenliegendes Duschbad
- Zwei Loggien
- Separate Küche

Extras:

- Zwei TG-Stellplätze
- Großer Kellerraum

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

All about the location

Der Charme der ehemaligen "Kaiserstadt" oder "Weltkurstadt" ist auch heute noch deutlich spürbar.

Wiesbaden besticht durch seine besondere Architektur und eine Reihe historischer Bauwerke. Großzügige Parks und Grünanlagen sowie die Nähe zum Rhein sind weitere wertvolle Attribute der Stadt. Neben der eleganten Innenstadt mit ihren historischen Prunkbauten, z.B. der imposanten Marktkirche, ist die lebendige Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und gemütlichen Weinlokalen eine lebenswerte Alternative.

Westlich der Ringkirche entstand nach 1900 mit dem Rheingauviertel ein Jugendstilquartier, das mit seinen fast lückenlos erhaltenen Fassaden und dem reichen Baumbestand eine hohe Wohnqualität bietet.

Am Rande des Wellritztals liegt der Campus der Hochschule Rhein-Main mit einem breiten Studienangebot. Schulen aller Schulformen und -stufen lassen keine Bildungswünsche offen.

Vielfältige Sportanlagen runden das öffentliche Freizeitangebot ab. Das Kleinfeldchen bietet ein Hallenbad, ein Freibad, einen Großsportplatz, ein Hockeyfeld und eine Eissporthalle. Die Sporthalle am Elsässer Platz rundet das Angebot ab.

Mit seinem großen Angebot an Kneipen, Gaststätten und Restaurants wird das Rheingauviertel seinem Ruf als lebens- und lebenswerter Stadtteil gerecht.

Mit dem Europaviertel ist vor wenigen Jahren ein weiteres modernes und hochwertiges Wohnquartier entstanden.

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.

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 58.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com