

Wiesbaden – Aukamm

# Ruhige 2,5-Zimmer-Gartenwohnung in gefragter Lage

**CODICE OGGETTO: 25006017**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

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

CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25006017	Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1.5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1999	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.01.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

## La proprietà



**VP 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](http://www.von-poll.com)

Marktpreis	4.150€	+18,3%	513.25€	+18,3%
Marktpreis	4.150€	+18,3% <td>513.25€</td> <td>+18,3%</td>	513.25€	+18,3%
Marktpreis	4.150€	+18,3% <td>666.65€</td> <td>+18,3%</td>	666.65€	+18,3%

CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm

## La proprietà

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.

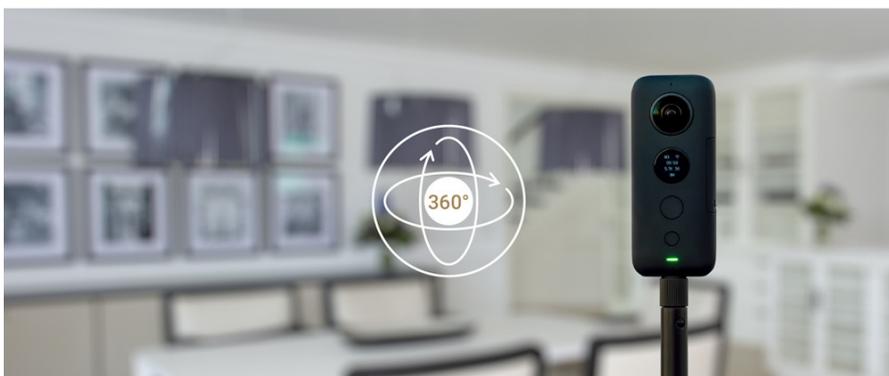
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



[www.von-poll.com/wiesbaden](http://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](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

**CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine optimale Raumaufteilung und zahlreiche Vorzüge für Singles oder Paare. Die gepflegte Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Lage Aukamm, nahe dem Thermalbad und dem Kurpark. Es besteht die Möglichkeit, neben der angebotenen Wohnung eine weitere Immobilie im Erdgeschoss zu erwerben.

Mit einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich präsentiert sich das Zentrum der Wohnung offen und einladend. Die kompakte, offene Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und bietet ausreichend Platz für die Verwirklichung kulinarischer Ideen.

Die Raumaufteilung umfasst 2,5 Zimmer. Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein Doppelbett und Stauraum, während das halbe Zimmer sich ideal als Büro oder Ankleidezimmer eignet. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Besonderen Mehrwert bietet das zugewiesene Sondernutzungsrecht am Garten. Dieser lädt zum Entspannen im Freien ein und verleiht der Wohnung ein zusätzliches Element der Erholung. Auch ein Duplex-Stellplatz gehört zur Immobilie und sichert bequemes Parken direkt vor Ort.

Diese Wohnung ist Teil einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage und bietet durch ihre Lage nicht nur Nähe zu Natur und Freizeitmöglichkeiten, sondern auch hervorragende Anbindungen an städtische Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm**

## Dettagli dei servizi

- Gartenwohnung
- gepflegter Zustand
- ideal für Singles oder Paare
- offene Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- funktionaler Abstellraum in der Wohnung
- Bad mit Wanne und Dusche
- Duplex-Stellplatz
- Abstellraum im Keller

**CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm**

## Tutto sulla posizione

Stadtnah und von viel Grün umgeben liegt das Gebiet Aukamm, welches zu den begehrten Wohnlagen der Stadt zählt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gehobene Wohnstruktur mit vielen Villen, modernen Mehrfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen aus. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zur Aukammtal-Klinik und zum Thermalbad Aukammtal, das für seine entspannenden Heilquellen bekannt ist. Dank der guten Anbindung an die Innenstadt und die Autobahnen A66 und A643 ist der Stadtteil sowohl für Pendler als auch für Familien und Senioren interessant. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bildungseinrichtungen befinden sich in der Umgebung, was die Lebensqualität zusätzlich steigert.

**CODICE OGGETTO: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25006017 - 65191 Wiesbaden – Aukamm**

## Partner di contatto

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)