

Wiesbaden – Südost

# Vielseitige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, TG-Stellplatz in gefragter Lage in Wiesbaden-Südost

Objektnummer: 25006015



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

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

Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25006015       |
| Wohnfläche   | ca. 74 m²      |
| Etage        | 2              |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1969           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2007                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 187.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.12.2027     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie

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)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



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)

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

Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Wiesbaden, nur wenige Minuten von den grünen Flächen des Kurparks entfernt, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Zudem ist die Wilhelmstraße, bekannt für ihre Geschäfte, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen wie das Hessische Staatstheater, fußläufig erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine praktische Raumaufteilung und viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon, der auch vom Schlafzimmer aus erreichbar ist – ideal, um die ruhige Atmosphäre zu genießen. Die separate Küche bietet eine gute Basis für eine moderne Neugestaltung nach Ihren Vorstellungen. Das Tageslichtbad mit Dusche wurde vor wenigen Jahren erneuert und bietet eine zeitgemäße Ausstattung. Neben dem Schlafzimmer gibt es ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Neben den genannten Zimmern bietet die Wohnung eine große Nische, die derzeit als Essbereich genutzt wird. Diese Fläche lässt sich nach Belieben umgestalten und könnte beispielsweise mit einem Oberlicht besonders schön in Szene gesetzt werden.

Die Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables und sicheres Parken, während ein separater Kellerraum praktischen Stauraum bietet.

Dank der zentralen Lage ist eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gegeben, und Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Ärzte sind ebenfalls schnell erreichbar.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Ausstattung und Details

Zur WEG:

- 8 Einheiten
- Zentralheizung mit Heizöl
- Tiefgarage
- Balkon wurde dieses Jahr erneuert

Zur Eigentumswohnung:

- Drei Zimmer zzgl. große Nische
- Balkon
- Tageslichtbad mit Dusche
- Separate Küche

Extras:

- TG-Stellplatz
- Eigener Kellerraum

Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Alles zum Standort

Der zentral gelegene Wiesbadener Stadtteil Südost ist bekannt für seine Vielfalt und unterschiedliche Architektur, was ihn für alle Altersgruppen besonders attraktiv macht. Im Stadtteil sind die verschiedenen Phasen der Stadtentwicklung erkennbar, so ist der Südosten geprägt von der Aufbauarchitektur der 50er und 60er Jahre, aber auch moderne Wohn- und Bürogebäude sind im Laufe der Jahre entstanden. Zahlreiche Behörden haben hier ihren Sitz, darunter das Verwaltungsgebäude des Innenministeriums und das Statistische Bundesamt.

In dem Viertel zwischen Stresemann-Ring, Berliner-Straße und Südfriedhof haben sich auch zahlreiche Einkaufsmärkte angesiedelt, so dass alle Einkäufe des täglichen Bedarfs problemlos erledigt werden können. Da sich im Südosten das Berufsschulzentrum und weitere Gymnasien angesiedelt haben, ist der Standort besonders für Familien und Studenten attraktiv. Auch der historische Wiesbadener Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für Jugendliche und Berufstätige.

Ein beliebter Treffpunkt ist der ehemalige Schlachthof, der seit 1994 ein Jugend- und Kulturzentrum rund um den denkmalgeschützten ehemaligen Wasserturm beherbergt. Zahlreiche Fitness- und Wellnessangebote runden das vielfältige Angebot im Stadtbezirk Südost ab.

### Verkehrsanbindung:

Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über, so dass der Autofahrer Wiesbaden schnell und problemlos erreichen kann - idealer Anschluss an die Autobahn A66.

Für die Bewohner des Stadtteils Südost ist der Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreichbar. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist der Einstieg in das S-Bahn-Netz des RMV. Dies bietet beste Voraussetzungen für die Fortbewegung mit der Bahn, da Wiesbaden an das deutsche ICE-Netz angeschlossen ist.

Der Frankfurter Flughafen liegt nur 20 Autominuten bzw. 35 S-Bahn-Minuten von Wiesbaden entfernt.

Der Wiesbadener Stadtteil Südost ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

**Objektnummer: 25006015 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 187.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Objektnummer: 25006015 - 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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