Wiesbaden – Mitte

Historisches, repräsentatives, denkmalgeschütztes Wohn-/Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage

CODE DU BIEN: 25006001ci

PRIX D'ACHAT: 3.950.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 430,04 m² • **PIÈCES:** 28 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 297 m²

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006001ci
Surface habitable	ca. 430,04 m²
Pièces	28
Chambres à coucher	13
Salles de bains	7
Année de construction	1908

Prix d'achat	3.950.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 275 m²
Espace commercial	ca. 618.85 m²
Espace locatif	ca. 1048 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	156.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1908

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Une première impression

Willkommen in diesem charmanten, historischen Wohn-/Geschäftshaus in beliebter Lage der Wiesbadener Innenstadt. Das imposante Gebäude, welches um das Jahr 1908 mit viel Liebe zum Detail errichtet wurde, steht unter Denkmalschutz und ist ein wertvoller Teil des historischen Fünfecks. Es trägt maßgeblich zum malerischen Stadtbild bei und vereint den nostalgischen Charme vergangener Zeiten mit modernen, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt drei lichtdurchfluteten Wohnungen (ca. 430,04 m²), drei attraktiven Gewerbeflächen im Erdgeschoss (ca. 307,42 m²), einer Praxisetage (ca. 180,87 m²) und einem großzügigen Büro (ca. 105,62 m²) bietet diese außergewöhnliche Immobilie eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Investoren, die ein repräsentatives und wertbeständiges Objekt suchen. Alle Einheiten sind an solvente, zuverlässige Mieter vermietet und erwirtschaften rund 167.988,60,-€ jährliche Mieteinnahmen. Die drei hellen und freundlich gestalteten Wohnungen verfügen über großzügige Wohnflächen, die zum Wohlfühlen einladen. Der historische Altbaucharme spiegelt sich in tollen Deckenhöhen, edlen Parkettböden und eindrucksvollen Fenstern wider. Auch die beiden Büro-/Praxisetagen bieten durch ihre moderne Ausstattung einen hohen Komfort. Alle Etagen sind barrierefrei über einen Aufzug im Treppenhaus zu erreichen. Der Bereich im Erdgeschoss teilt sich in drei Gewerbeflächen auf. Durch die sehr zentrale Lage wird eine hohe Sichtbarkeit garantiert und eine exzellente Präsenz gewährleistet. Die gelungene Kombination aus architektonischer Eleganz und einer attraktiven Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen, in sehr zentraler Lage, schaffen eine besondere Rarität. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Détails des commodités

- 3 Wohneinheiten
- 5 Gewerbeeinheiten
- ca. 430,04 m² Wohnfläche
- ca. 618,85 m² Gewerbefläche
- ca. 275,01 m² Nutzfläche
- Personenaufzug
- Wohneinheiten verfügen über 1-3 Balkone, sowie Waschmaschinenanschlüsse in der Wohnung
- derzeitige Kaltmiete 167.988,60,-€ p.a.
- Einzelkulturdenkmal

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Tout sur l'emplacement

Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden besticht durch ihre besondere, original erhaltene Archi-tektur und ihr imperiales Flair. Das Zentrum von Wiesbaden-Mitte bildet der Marktplatz mit dem Hes-sischen Landtag, der imposanten Marktkirche, dem Rathaus und dem angrenzenden Dernschen Ge-lände. Eine belebte Fußgängerzone und weitere Einkaufsstraßen, wie die berühmte Wilhelmstraße, laden mit attraktiven und exklusiven Angeboten zum entspannten Einkaufsbummel ein. In der Vor-weihnachtszeit zieht hier der Sternschnuppenmarkt die ganze Stadt an. Den nördlichen Wohnbereich des Stadtteils Mitte bildet das Gebiet um die Bergkirche bis zum Koch-brunnenplatz. 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.

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 25006001ci - 65185 Wiesbaden – Mitte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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