Wiesbaden – Rheingauviertel

Bezugsfreie Eigentumswohnung mit Aufzug, Loggia und zwei Tiefgaragenstellplätzen

Objektnummer: 25006021

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

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

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	25006021
Wohnfläche	ca. 106 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	22.11.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	58.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Die Immobilie

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

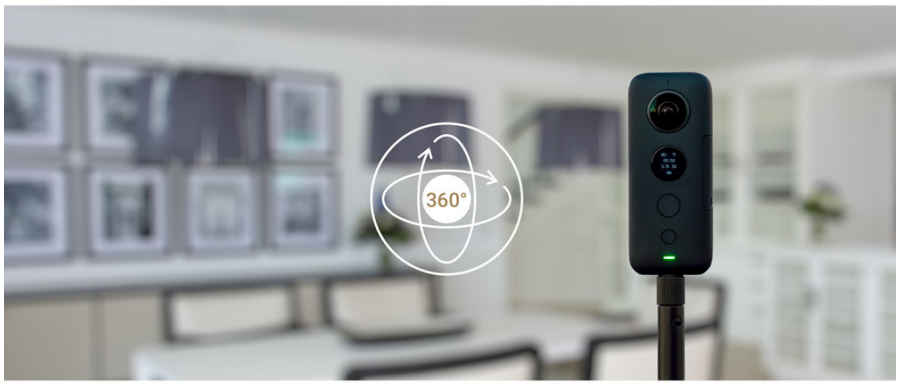
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Ein erster Eindruck

Diese Eigentumswohnung im Wiesbadener Europaviertel befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999. Sie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 106 m². Die Wohnung bietet viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist kurzfristig bezugsbereit.

Die Lage im Europaviertel gewährleistet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Autobahnen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Raumangebot umfasst einen offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia, eine separate Küche sowie drei weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer. Das en suite gelegene Tageslichtbad mit Badewanne ergänzt sich ideal mit dem separaten Duschbad und sorgt für hohen Wohnkomfort.

Zusätzliche Wohnqualität bieten die beiden Balkone: eine Loggia am Wohnzimmer und ein Balkon am Schlafzimmer – ideale Rückzugsorte für erholsame Momente im Freien.

Ein Aufzug, der Sie stufenlos vom Kellergeschoss bis zur Wohnetage bringt, ein großzügiger Kellerraum sowie zwei Stellplätze in der Tiefgarage, die mit wenigen Stufen erreichbar sind, runden das Angebot ab und unterstreichen den komfortablen und zeitgemäßen Wohnraum.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen eine individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Alles zum Standort

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 liebenswerte 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 liebenswerter Stadtteil gerecht.
Mit dem Europaviertel ist vor wenigen Jahren ein weiteres modernes und hochwertiges Wohnquartier entstanden.
Verkehrsanbndung:
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.

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com