**Wiesbaden – Rheingauviertel**

# Bezugsfreie Eigentumswohnung mit Aufzug, Loggia und zwei Tiefgaragenstellplätzen

***Property ID: 25006021***

**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m$^2$ • 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 | 475.000 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

**Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel**

# The property

**Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel**

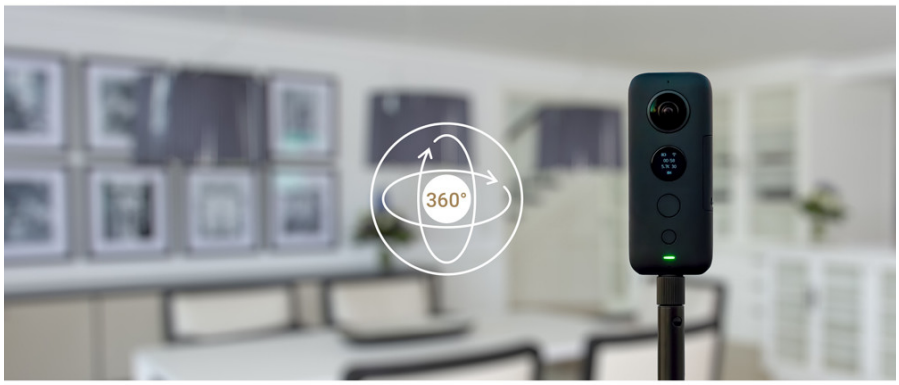
# The property

**Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel**

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Property ID: 25006021 - 65197 Wiesbaden – Rheingauviertel**

# A first impression

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!

**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 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.

**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 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.

**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