

Wiesbaden – Klarenthal

# Überzeugende 2-Zimmer-Wohnung mit schönem Gartenanteil und Garage

Objektnummer: 25006033



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

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

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25006033   |
| Wohnfläche   | ca. 64 m²  |
| Zimmer       | 2          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1996       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 249.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 9 m²                                                                              |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                          |

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

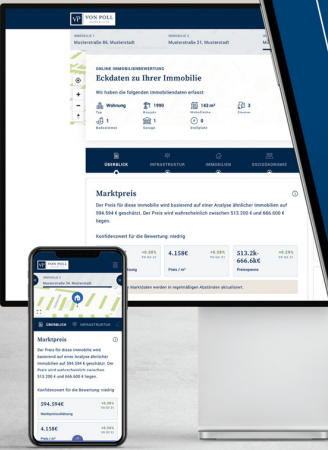
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 134.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie





**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)

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## 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)

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)

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines freundlichen 12-Parteienhauses aus dem Jahr 1996 in einer ruhigen Seitenstraße. Die gut dimensionierten Räume bieten genug Platz für einen Single oder ein Paar und überzeugen mit Helligkeit und Behaglichkeit. Die bodentiefen Fenster im großzügigen Wohnzimmer mit Kamin erlauben einen schönen Ausblick in den eigenen, eingewachsenen Gartenanteil sowie auf die überdachte Terrasse. Der Gartenanteil steht exklusiv dem Bewohner dieser Wohnung zu und gestattet neben einem schönen Austritt die Möglichkeit seinen Gartenleidenschaften freien Lauf zu lassen. Die installierte Küche verfügt über ein modernes Induktionsfeld, Spülmaschine, Backofen auf Sichthöhe und bietet genug Stauraum. Selbstverständlich darf das helle Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne sowie einem großen Spiegel in der Aufzählung der Annehmlichkeiten der Wohnung nicht fehlen. Abgerundet wird das Platzangebot dieser Wohnung durch einen trockenen Kellerraum, den gemeinschaftlichen Waschraum und einer großen Einzelgarage. Die Wohnung ist seit 2023 an einen zuverlässigen Mieter vermietet und erwirtschaftet eine Kaltmiete von 750 € / Monat. Wohlsortierte Supermärkte finden Sie nur knappe fünf Gehminuten von der Wohnung entfernt. Ebenso die nächst gelegene Bushaltestelle. Entscheiden Sie, ob sie zukünftig Ihren Feierabend im Sommer auf der schönen Terrasse und im Winter vor dem wärmenden Kamin genießen möchten. Kontaktieren Sie uns für Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- Doppelverglasung mit Rollläden
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Kamin
- überdachte Terrasse mit südlicher Ausrichtung
- Einzelgarage
- eigener Gartenanteil (im Sondernutzungsrecht)
- Keller
- gemeinschaftliche Waschküche
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Alles zum Standort

Klarenthal wird auch als "grünes Tor Wiesbadens" bezeichnet und charakterisiert damit seine hervorragende Lage am Hang des Taunus und vor den Toren der Stadt. Die Vorzüge der Lage am Rande eines ausgedehnten Naherholungsgebietes mit viel Wald und Wiesen, guter Luft und kilometerlangen Spazierwegen haben auch viele Wiesbadener längst erkannt. Die zahlreichen Besucher der Ausflugsgaststätten, des Tier- und Pflanzenparks Fasanerie, die jährlich stattfindenden "Klarenthaler Kulturtage" mit dem Klarenthaler Sommerfest sind gute Beispiele dafür. Klarenthal ist mit seiner Erschließung Mitte der 60er Jahre zwar einer der jüngsten Stadtteile Wiesbadens, mit seiner 700-jährigen Siedlungsgeschichte aber auch einer der ältesten Vororte der Stadt. Für die Jugendlichen und Kinder des Stadtteils stehen neben einem Jugendzentrum und Kindertagesstätten alle Schulformen zur Verfügung. Eine Grundschule, eine Gesamtschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Auch die Hochschule RheinMain befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die tägliche Versorgung ist durch Supermärkte und verschiedene Geschäfte gesichert. Auch einige Gewerbebetriebe haben ihren Sitz in Klarenthal.

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E. Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Kauf- oder Mietvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. Haftung: Die von VON POLL IMMOBILIEN weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. stammen vom Veräußerer bzw. Vermieter, daher übernimmt VON POLL IMMOBILIEN keine Haftung. Geldwäsche: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die VON POLL IMMOBILIEN GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass VON POLL IMMOBILIEN die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

Objektnummer: 25006033 - 65197 Wiesbaden – Klarenthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 Wiesbaden  
E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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