

Wiesbaden – Südost

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit umfassender Dachterrasse und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25006057



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

KAUFPREIS: 387.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

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

Objektnummer: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25006057       |
| Wohnfläche   | ca. 87 m²      |
| Etage        | 4              |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1993           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 387.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 100.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 18.07.2028 | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1993              |

Objektnummer: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Die Immobilie





Objektnummer: 25006057 - 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)

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: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1993 bietet mit rund 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Penthousecharakter ein durchdachtes Raumkonzept sowie besonderen Wohnkomfort.

Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und ermöglicht den direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die sowohl vom Wohnbereich als auch von einem der Schlafzimmer aus erreichbar ist und zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft. Die Küche ist derzeit separat gehalten, lässt sich jedoch auf Wunsch zum Wohnzimmer hin öffnen und so zu einem modernen, offenen Wohnkonzept gestalten.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder für die Familie. Das innenliegende Badezimmer ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die Lage überzeugt durch fußläufige Nähe zu Amtsgericht, Justizzentrum und Gesundheitsamt, wodurch die Wohnung besonders für Berufstätige dieser Einrichtungen interessant ist. Auch Pendler profitieren von der direkten Anbindung: Die Mainzer Straße wie auch die Wiesbadener Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch die regionalen und überregionalen Verbindungen optimal angebunden sind.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) sowie einen eigenen Kellerraum, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Komfort bietet ein Aufzug, der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt. Die Tiefgarage ist über wenige Stufen zu erreichen.

Ein weiterer Vorzug ist die Versorgung des Gebäudes über ein modernes Fernwärmesystem, das nicht nur als zukunftsorientierte und umweltfreundliche Heizlösung gilt, sondern auch langfristige Planungssicherheit verspricht.

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt und vereinbaren gerne eine individuelle Besichtigung.

Objektnummer: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Ausstattung und Details

Eigentumswohnung:

- Dachgeschoss
- Drei Zimmer
- Separate Küche
- Innenliegendes Bad
- Umfassende Terrasse

Extras:

- Aufzug von KG bis DG
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex)
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlich genutzter Waschraum

**Objektnummer: 25006057 - 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 fußläufig 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: 25006057 - 65189 Wiesbaden – Südost

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25006057 - 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)