

Wiesbaden – Kostheim

# Vielseitige 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und Stellplatz

????????? ??????????: 24006003



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

????? ?????????: 197.000 EUR • ??????????: ca. 62,62 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

???????? ??????????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24006003	????? ???????	197.000 EUR
????????????	ca. 62,62 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5	?????????	???????
????????	2	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	???????
????? ?????????????	1973	???????	?????????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????		

???????? ??????????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	08.10.2028	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	D

???????? ??????????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

?? ?????????



???????? ?????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

?? ????????



**VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



???????? ?????????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

?? ?????????

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)

??????? ???????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

??? ?????? ???????????

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im fünften Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 mit zentraler Lage, guter Infrastruktur und geringem Anliegerverkehr. Sie besticht durch eine funktionale Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> und ist perfekt geeignet für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind. Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem in die fünfte Etage und werden hier von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Ihnen Zugang zu allen Räumen bietet. Neben einem geräumigen Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ausreichend Platz im hellen, offenen Wohn- und Essbereich. Die große Fensterfront sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und bietet Zugang zu dem Balkon, welcher mit südlicher Ausrichtung, viel Licht und Sonne verspricht. Das innenliegende Duschbad vervollständigt die Wohnung. Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung sowie ein separater Kellerraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung bedarf einer umfassenden Renovierung und bietet durch ihren funktionalen Schnitt und die gute Infrastruktur des Hauses beste Voraussetzungen ein vielseitiges Domizil für Sie zu sein. Die Wohnung ist bereits freigestellt. Die Lage, im Kastel nahen Teil von Kostheim, bietet Ihnen fußläufig optimal Infrastrukturen. Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie ein Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Discounter, Supermärkte, Apotheke, Restaurants sogar ein Schwimmbad und Dingen des täglichen Bedarfs sowie Busanbindung. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme zu diesem Angebot.

??????? ???????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

???????????????? ???? ??????????

- Wohnung mit 2 Zimmer in Südausrichtung auf ca. 63 m<sup>2</sup>
- Küche mit Platz für potentiellen Tisch und Stühle
- praktischer begehbarer Abstellraum in der Wohnung
- Innenliegendes Bad mit großer Duschtasse
- Südbalkon mit schönem Fernblick auf die Mainzer Altstadt
- zwei Markisen
- Doppelverglaste Fenster
- Bequemer Personenaufzug
- Vollwertiger PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller auch von außen für die Bewohner zugänglich
- gemeinschaftliche Trockenräume im Obergeschoss

??????? ???????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

??? ??? ??? ????????????

Kostheim & Kastel sind südliche Stadtteile der Landeshauptstadt Wiesbaden und ist über die Theodor-Heuss-Brücke auch mit der rheinlandpfälzischen Landeshauptstadt Mainz verbunden und bietet daher eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, öffentliche Einrichtungen und kostenlose Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Die Nähe zum Rheinufer ist zweifellos einzigartig. Nicht zuletzt bei ausgedehnten Spaziergängen und anderen Freizeitaktivitäten an der weitläufigen Promenade erleben Sie den hohen Erholungswert. Im Sommer bietet die nahe gelegene Strandbar sogar die Möglichkeit, den einen oder anderen Sonnenstrahl direkt am Wasser zu genießen. Mainz- Kostheim/Kastel liegt sehr zentral inmitten des Rhein-Main-Gebietes. Sowohl Wiesbaden als auch Mainz sind über direkte S-Bahn- und Busverbindungen schnell zu erreichen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Kastel, der Sie mit der S1 oder S9 schnell und bequem nach Wiesbaden, Frankfurt-City oder zum Frankfurter Flughafen bringt. Über die A66 sind Sie zudem optimal an das regionale Autobahnnetz angebunden. Verkehrsanbindung: Mainz-Kastel und Kostheim liegt sehr zentral inmitten des Rhein-Main-Gebietes. Sowohl Wiesbaden als auch Mainz sind über direkte S-Bahn- und Busverbindungen schnell zu erreichen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Kastel, der Sie mit der S1 oder S9 schnell und bequem nach Wiesbaden, Frankfurt-City oder zum Frankfurter Flughafen bringt. Über die A66 sind Sie zudem optimal an das regionale Autobahnnetz angebunden.



??????? ???????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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 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.

???????? ??????????: 24006003 - 55246 Wiesbaden – Kostheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43 ??????????????  
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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