



ASIMMOBILIEN

AS IMMOBILIEN: 125m² große, sanierte 4-Zimmer Altbauetage, Einbauküche, Balkon in Wiesbaden

Objekt: 225202311 • Emser Strasse 8 • 65195 Wiesbaden
565.000,00 €



AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>

Daten im Überblick

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| ImmoNr | 225202311 |
| Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Etagenwohnung |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Straße | Emser Strasse |
| Hausnummer | 8 |
| PLZ | 65195 |
| Ort | Wiesbaden |
| Etage | 1 |
| Wohnfläche | ca. 125 m ² |
| Anzahl Zimmer | 4 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Anzahl sep. WC | 1 |
| Befuerung | Gas |
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Etagenanzahl | 3 |
| Kabel Sat TV | Ja |
| Stellplätze | 2 Freiplätze à 100,00 € (Miete) |
| Balkon | Ja |
| Baujahr | 1900 |
| Zustand | Saniert |
| Energieausweis | es besteht keine Pflicht! |
| Kaufpreis | 565.000,00 € |
| Hausgeld | 280,00 € |

Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive 4-Zimmer-Eigentumswohnung bietet den perfekten Ort für zentrales, stilvolles und komfortables Wohnen in Wiesbaden. Gelegen in einer historischen Villa, die im Jahr 1900 erbaut und in den letzten Jahren (2019-2023) umfassend saniert wurde, verbindet diese Immobilie modernen Luxus mit traditionellem Charme.

Die großzügige 125 m² Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss der Albavilla und beeindruckt durch ein harmonisches Raumkonzept. Das geräumige Wohn- und Esszimmer lädt mit seiner großzügigen Gestaltung zum Verweilen ein. Die zeitlose Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet Raum für kulinarische Kreationen. Drei komfortable Schlafzimmer garantieren ausreichend Platz für Familie oder Gäste.

Genießen Sie höchsten Komfort im im Jahr 2020 modernisierten Badezimmer samt Gäste-WC. Der Balkon lädt dazu ein, frische Luft und Sonne in vollen Zügen zu genießen. Optional übernehmbare Außenstellplätze sorgen für eine sichere und bequeme Abstellung Ihres Fahrzeugs.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Details wie Parkettboden, hohe Decken, originale Türrahmen und Stuckelemente. Das neu gestaltete Tageslicht-Duschbad (2020) und die zeitlose Einbauküche sind weitere Pluspunkte dieser exklusiven Immobilie. Moderne Annehmlichkeiten wie eine effiziente Gasetagenheizung gewährleisten Wärme und Behaglichkeit in den Wintermonaten.

Diese provisionsfreie Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch die einzigartige Gelegenheit, in einem historischen Ambiente zu leben, das durch moderne Annehmlichkeiten ergänzt wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, was es bedeutet, zentral, stilvoll und komfortabel in Wiesbaden zu residieren.

Lage

Wiesbaden als die hessische Landeshauptstadt ist mit über 290.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Hessens und liegt am westlichen Rand der international bekannten Metropolregion Frankfurt Rhein-Main.

Sie befindet sich in einer zentralen und attraktiven Lage und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer sehr guten Infrastruktur.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés,



die den täglichen Bedarf decken. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch der Bahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar, was eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz ermöglicht. Die Autobahn ist ebenfalls schnell erreichbar, was eine einfache Anbindung an umliegende Städte und Regionen gewährleistet.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein attraktives Angebot in einer begehrten Lage. Die Kombination aus Wohnqualität, Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten macht sie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder Familien.

Ausstattung Beschreibung

- Stil: Harmonische Verbindung von modernem Luxus und traditionellem Charme
- Raumkonzept: Geräumiges Wohn- und Esszimmer mit großzügiger Gestaltung
- Einbauküche: Hochwertige Ausstattung mit Raum für kulinarische Kreationen
- Schlafzimmer: Drei komfortable Schlafzimmer
- Badezimmer: Modernisiertes Tageslicht-Duschbad und Gäste-WC (2020)
- Balkon: Genuss von frischer Luft und Sonne
- Parken: Zwei optional übernehmbare Außenstellplätze (zur Miete)
- Keller: Eigener Kellerraum
- Fahrradabstellraum: Gemeinschaftlicher Raum
- Bodenbelag: Parkett und Fliesen
- Details: Hohe Decken, original Türrahmen & Stucke
- Heizung: Effiziente Gas-Tagenheizung (2014)
- Wohnungszustand: modernisiert und teilweise neu gestaltet (2020)

Sonstige Angaben

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf den Angaben des Eigentümers und wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Jedoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Angaben ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Notarvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundriss-Grafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Kaufpreis Änderungen bleiben vorbehalten. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



Wir von AS Immobilien wurden vom Eigentümer exklusiv mit dem Verkauf des Objektes beauftragt.

Information zum Geldwäschegesetz (GwG): Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist sind wir verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung erfragen. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises (bei Unternehmen / juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig).

Für die erste Kontaktaufnahme oder die Zusendung eines Exposé benötigen wir Ihre vollständige Anschrift. Füllen Sie bitte dazu einfach das Kontaktformular aus. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Unser Service Für Sie:

+ Wir übernehmen auf Wunsch die Vermarktung / Vermietung Ihrer Immobilie und sorgen für einen reibungslosen Übergang.

Weitere Immobilien - Angebote auf: www.as-immobilien-wiesbaden.com

Folgen Sie uns auf Facebook oder Instagram:

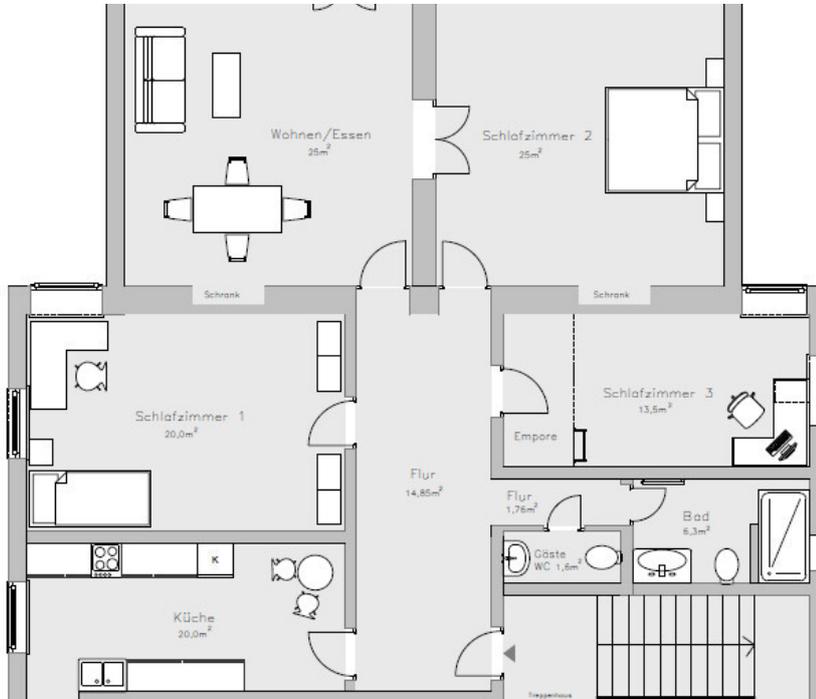
https://www.instagram.com/as_immobilien_wiesbaden

<https://www.facebook.com/ASImmobilienWiesbaden>



ASIMMOBILIEN

Impressionen



Grundriss

ASIMMOBILIEN

Arthur Schultek
Real Estate Agent

ASIMMOBILIEN

Am Gänsberg 28
65207 Wiesbaden
Tel: +49-157-79570808
arthur.schultek@as-immobilien-wiesbaden.com
www.as-immobilien-wiesbaden.com

AS Immobilien

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



AS IMMOBILIEN



AS IMMOBILIEN

www.as-immobilien-wiesbaden.com

AS Immobilien

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



ASIMMOBILIEN



IMG_8853



IMG_8175



IMG_8149



IMG_8610



IMG_8142



IMG_8167

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



ASIMMOBILIEN



IMG_8164



IMG_8114



IMG_8132



IMG_8610



IMG_8311



IMG_8309



ASIMMOBILIEN



IMG_8876



IMG_9790



IMG_9003



IMG_8860



IMG_0742



IMG_0749

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



ASIMMOBILIEN



IMG_8320



IMG_8245



IMG_8718



AS IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Herr Arthur Schultek
AS Immobilien
Am Gänsberg 28
65207 Wiesbaden

Mobil: +49 15779570808

E-Mail: info@as-immobilien-wiesbaden.com

Web: <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>