Wiesbaden – Biebrich

Komfortables Wohnen für Jung & Alt - 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und Tiefgarage

Objektnummer: 25006034

KAUFPREIS: 215.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

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

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick

Objektnummer	25006034
Wohnfläche	ca. 83 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	164.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 83 m², die in einem 1978 errichteten gepflegten Gebäude gelegen ist. Über wenige Stufen erreichen Sie das Hochparterre des Hauses und finden dort eine Wohnung mit vielseitigem Grundriss, der eine optimale Nutzung der vorhandenen Räume ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer, das ausreichend Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie bietet und den Zugang zur Loggia mit Südausrichtung gewährt. Ebenfalls bietet die Loggia, welche aus zwei Räumen zugänglich ist, Ausblick auf den gemeinschaftlichen Garten.
Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die individuell als Rückzugsorte genutzt werden können. Das innenliegende Duschbad präsentiert sich in einem hellen Design. Zusätzlich bietet ein separates Gäste-WC weiteren Komfort und ist besonders für Besucher praktisch.
Die Wohnung zeichnet sich durch ihre praktische und funktionale Raumaufteilung aus, die sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien ideal ist. Der vielseitige Grundriss bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, um persönlichen Wohnwünschen gerecht zu werden.
Besonders praktisch ist der vorhandene Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Organisation innerhalb der Wohnung erleichtert. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Aufzug im Haus, der direkten Zugang zu allen Etagen ermöglicht. Ein geräumiger Kellerraum stellt weiteren Stauraum zur Verfügung.
Ihr Fahrzeug parkt bequem auf dem vollwertigen Tiefgaragenstellplatz, welcher im Angebotspreis enthalten ist.
Die Lage der Wohnung, im nördlichen Teil von Wiesbaden Biebrich, an der Erich-Ollenhauer-Straße bietet viele Vorzüge. So erreichen Sie fußläufig einen gut sortierten Supermarkt innerhalb weniger Minuten. Auch ist die Anbindung an die Autobahn sehr gut, sodass Pendler die A66 und A643 schnell erreichen können. Die Innenstadt können Sie ebenfalls bequem mit dem Stadtbus erreichen, da eine Haltstelle nicht weit von der Wohnung liegt. Diese Lage ermöglicht einen komfortablen Alltag mit kurzen Wegen und viel Freizeitangeboten (wie dem Mosbachtal) in der direkten Nähe.
Kontaktieren Sie uns für Ihren persönlichen Termin zu diesem schönen Wohnangebot.

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Ausstattung und Details

vielseitige 3-Zimmer-Wohnung
- innenliegendes Duschbad
- Gäste-WC
- Doppelverglasung mit Rollläden (teilweise elektrisch)
- Loggia mit Südausrichtung und Nähe zum gemeinschaftlichen Garten
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschraum mit Münzautomat
- Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz liegt bei 350 € im Jahr

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Alles zum Standort

Biebrich, direkt am Rhein gelegen, ist mit 36.500 Einwohnern der größte Stadtteil Wiesbadens.
Wohnen am Wasser ist in den letzten Jahren immer beliebter geworden.
Das Biebricher Schloss wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts als Residenz der Fürsten von Nassau erbaut. Der nach englischem Vorbild angelegte Schlosspark und die Rheinpromenade laden zum Flanieren ein.
Eines der begehrtesten Villenviertel Wiesbadens befindet sich an der Biebricher Allee, die ebenfalls von prächtigen Villen gesäumt wird. Es handelt sich um die Villenkolonie Adolfshöhe. Rund 40 Villen im so genannten Darmstädter Landhausstil, einer Komposition aus Jugendstil und Fachwerk, sowie aufgelockerte, geschwungene und ineinander übergehende Straßenführungen prägen dieses Villenviertel. Im Süden grenzt es an die wunderschön angelegten Richard-Wagner-Anlagen mit den Tennisplätzen des Tennisclubs Grün-Weiß, gegenüber liegt das prächtige Gebäude der Sektkellerei Henkell.
Im Ortskern von Biebrich lassen sich alle Einkäufe des täglichen Bedarfs bequem erledigen. Auf dem wöchentlich stattfindenden Markt auf dem Marienplatz werden frische Produkte angeboten. Restaurants und Cafés gibt es in großer Vielfalt.

Verkehrsanbindung:

Von der nahe gelegenen Bushaltestelle der Linie 14 erreicht man in weniger als 15 Minuten die Wiesbadener Innenstadt.
Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz ist durch mehrspurige Stadtautobahnen und Zubringer gewährleistet,
Biebrich ist schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss an die Autobahnen A66 (Rüdesheim-Frankfurt), A60 (Mainzer Ring) und die Anschlussstelle Äppelallee A643 ist in 3 Autominuten erreichbar.
Der Rhein-Main-Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Biebrich entfernt.

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 164.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com