Wiesbaden – Biebrich

Vielseitige 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und Tiefgarage

Objektnummer: 25006034

KAUFPREIS: 269.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83 m² • **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	269.000 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

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. Diese Immobilie befindet sich im Hochparterre und bietet einen vielseitigen 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. 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 in der 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
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschraum mit Münzautomat
- Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz liegt bei 350 € p.a.

Objektnummer: 25006034 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

Alles zum Standort

Im Westen der Landeshauptstadt Wiesbaden liegt der mit rund 27.000 Einwohnern zweitgrößte Stadtteil Dotzheim. Der Stadtteil ist vor allem durch sein kulturelles Angebot beliebt und verfügt neben einigen Festen, wie z.B. den „Dotzheimer Tagen“, auch über ein umfangreiches und vielfältiges Sportangebot durch eine Vielzahl von Vereinen. Außerdem befindet sich in Dotzheim die bekannte Aartalbahn, die einzige vollständig unter Denkmalschutz stehende Eisenbahnstrecke Deutschlands. Geographisch wird Dotzheim u.a. durch den Hochtaunus im Norden und das Weilburger Tal im Süden geprägt und bietet somit herrliche Wander- und Freizeitmöglichkeiten, u.a. das Schloss Freudenberg, das sich bei Einheimischen und Gästen aus aller Welt großer Beliebtheit erfreut und ein abwechslungsreiches Programm für Jung und Alt bietet. Durch die gute Verkehrsanbindung mit mehreren Buslinien ist die Wiesbadener Innenstadt schnell zu erreichen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Verkehrsanbindung: Wiesbaden Dotzheim ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Buslinien 27, 23 und 24 halten in Dotzheim. Wiesbaden Dotzheim ist über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Der Zugang zum RMV-S-Bahn-Netz erfolgt über den Wiesbadener Hauptbahnhof. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an die A66 in Richtung Frankfurt, Mainz oder in den Rheingau ist hervorragend.

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 Wiesbaden
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com