Wiesbaden – Biebrich

Eleganz am Rhein: Exklusive Lage mit Rheinblick und Garten

Objektnummer: 25006035

KAUFPREIS: 949.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 132,14 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

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

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick

Objektnummer	25006035
Wohnfläche	ca. 132,14 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	949.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil
Energieausweis gültig bis	24.03.2034
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	96.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

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: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung, erbaut im Jahr 2012, bietet auf ca. 132 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause in exzellenter Lage, direkt am Rhein. Mit einer attraktiven Raumaufteilung und moderner Ausstattung richtet sich dieses Angebot an Interessenten, die Wert auf hochwertige Wohnqualität in hervorragender Lage legen.
Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltung bieten. Das großzügige Wohnzimmer besticht durch den eingebauten Kamin, der in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die offene Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche für kulinarische Aktivitäten. Der angrenzende Essbereich ist ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.
Das Master-Bad wurde mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, während das innenliegende Duschbad durch praktische Eingängigkeit überzeugt. Beide Bäder sind nach modernen Standards eingerichtet und bieten hohen Komfort. Der zusätzliche Hauswirtschaftsraum erleichtert den Alltag durch zusätzliche Abstellmöglichkeiten und Funktionalität.
Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der eigene Gartenanteil, der Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Die überdachte Terrasse mit Südausrichtung lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet zu jeder Tageszeit eine angenehme Besonnung. Der Blick auf den Rhein unterstützt die Wohnqualität und verspricht ein entspanntes Ambiente. Die Wohnung wurde barrierefrei konzipiert und bietet durch Fußbodenheizung moderne Annehmlichkeiten für ein angenehmes Wohngefühl. Die schönen Parkettböden sind nicht nur pflegeleicht, sondern tragen auch zur eleganten Optik der Räumlichkeiten bei.
Ein weiterer praktischer Aspekt ist der zugehörige Tiefgaragenstellplatz, der sicheres und bequemes Parken garantiert. Die Wohnetage erreichen Sie bequem mit dem Aufzug.
Diese Immobilie eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die das Leben in Rheinlage genießen möchten, ohne auf die Vorzüge städtischer Anbindungen verzichten zu müssen.
Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit einer besonderen Lage am Fluss. Die Ausstattung und Raumaufteilung sprechen für sich und laden zu einer Besichtigung ein, bei der Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen können. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region zu sichern. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Ausstattung und Details

- sensationeller Rheinblick aus den Wohnbereichen
- überdachte Südterrasse
- schöner Gartenanteil
- Masterbad mit Dusche und Badewanne
- innenliegendes Duschbad
- Kamin
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine in der Wohnung
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- elektrische Jalousien
- Aufzug im Haus
- Tiefgaragenstellplatz
- Abstellraum in Tiefgarage

Objektnummer: 25006035 - 65203 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: 25006035 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 96.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25006035 - 65203 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