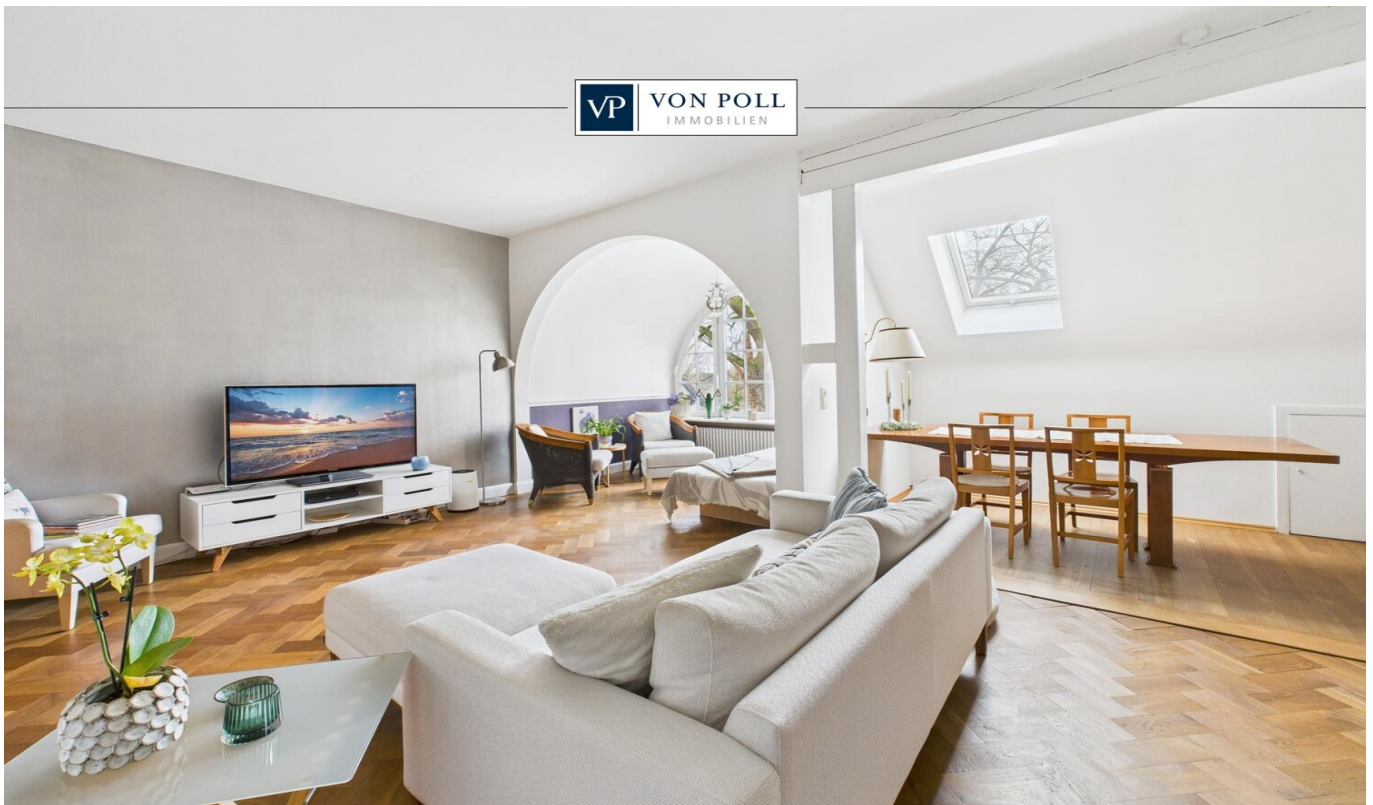


Wiesbaden - Biebrich

# Exklusive Altbauwohnung mit Balkon, Gartenanteil und eigenem Stellplatz

Objektnummer: 26006053



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26006053 - 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: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26006053
Wohnfläche	ca. 95,75 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.03.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

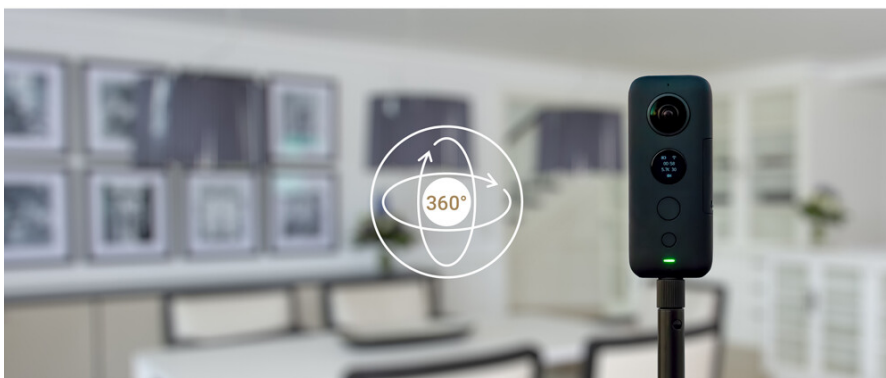
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0611 - 16 02 72 0**

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden  
[wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com) | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

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)

**Objektnummer: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Altbauwohnung aus dem Jahr 1939 überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus historischem Charme und modernen Elementen. Das ganze Gebäude wurde 2004 kernsaniert. 2024 das Schieferdach mit Dämmung erneuert. Mit einer Wohnfläche von circa 95 m<sup>2</sup> bietet diese Etagenwohnung ein attraktives Wohnumfeld für anspruchsvolle Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Die gepflegte WEG legt großen Wert auf Werterhalt und gemeinschaftliches Miteinander.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein heller und großzügig bemessener Wohnbereich lädt zum Verweilen und zu geselligen Stunden ein. Die offene Küche schafft dabei einen fließenden Übergang zwischen Kochen und Wohnen und unterstreicht den modernen Charakter des Objekts.

Besonderes Augenmerk verdient der praktische Grundriss, der eine flexible Raumaufteilung ermöglicht und eine harmonische Verbindung der Wohnbereiche gewährleistet. Das Tageslichtbad ist funktional und ansprechend gestaltet und sorgt dank seines natürlichen Lichts für ein angenehmes Ambiente.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der eigene Balkon, der an wärmeren Tagen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Hier genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Außenbereichs, ohne auf urbanes Wohnen verzichten zu müssen. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Garten, der Ihnen zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung eröffnet. Der gepflegte Zustand des Objekts spricht für sich. Die Wohnung wurde stets gepflegt und überzeugt mit Ausstattungsdetails wie dem ansprechenden Parkett, welches den Räumen eine angenehme Atmosphäre verleiht.

Ein weiteres Plus ist der zur Wohnung gehörende Parkplatz, der Ihnen das lästige Suchen nach einem Stellplatz erspart und Ihren Alltag spürbar erleichtert.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen Balkon, einen eigenen Garten, einen festen Parkplatz, eine offene Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad und befindet sich in einem gepflegten, modernisierten Zustand. Der hochwertige Altbaucharakter, der tolle Grundriss und die gut organisierte Gemeinschaft unterstreichen die Attraktivität dieses Angebots.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Immobilie.

**Objektnummer: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## **Ausstattung und Details**

- **2024 neues Schieferdach mit Dämmung**
- **2004 Kernsanierung, Strom, Wasser, Heizung, Fenster**
- **Offene Küche**
- **Balkon mit Blick in den eigenen Garten**
- **Parkettböden**
- **Tageslichtbad**
- **Süße Leseecke**
- **Essbereich**
- **Eigener Parkplatz**
- **Zentralheizung**
- **Keller**

**Objektnummer: 26006053 - 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 Adolphshöhe. 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: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## Weitere Informationen

**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: 26006053 - 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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