Wiesbaden – Biebrich

Gepflegte Maisonette-Wohnung mit Garten und Parkplatz in ruhiger Lage !

Objektnummer: 25006058

KAUFPREIS: 390.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 88 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

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

Objektnummer: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick

Objektnummer	25006058
Wohnfläche	ca. 88 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1996

Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	154.05 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

Objektnummer: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

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

Partner-Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden
wiesbaden@von-poll.com | *www.von-poll.com/wiesbaden*

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: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung befindet sich in einer kleinen und ruhigen WEG, eingebettet in eine bevorzugte Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 88 m² und einem ansprechenden Grundriss bietet die Wohnung genug Platz für ausreichend Flexibilität zu Hause.

Sie betreten die Wohnung ebenerdig und werden von einem offenen Wohnraum empfangen, der durch seine freundliche Atmosphäre besticht. Das Herzstück des oberen Bereichs ist der große Wohn- und Essbereich, der einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht – optimal für entspannte Stunden im Grünen. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und überzeugt durch funktionale Ausstattung.

Über eine bequeme Innentreppe erreichen Sie das Untergeschoss der Wohnung. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Schlafzimmer oder Homeoffice. Ein weiterer Pluspunkt ist das großzügige Tageslichtbad, das mit Badewanne ausgestattet ist.

Ein Duplexparker in der hauseigenen Tiefgarage sorgt für entspanntes Parken. Der gepflegte Zustand des Objekts sowie eine normale Ausstattungsqualität ermöglichen einen unkomplizierten Einzug – hier können Sie sich ohne größeren Renovierungsbedarf direkt wohlfühlen. Ein besonderes Augenmerk verdient die ruhige Lage der Immobilie.

Lassen Sie sich dieses Objekt nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin

Objektnummer: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Ausstattung und Details

- Gäste-WC
- Tageslichtbad
- Terrasse im Souterrain
- Gartenanteil im EG
- Duplexparker
- Maisonette Wohnung
- Ruhige Lage
- Kleine WEG
- Einbauküche

Objektnummer: 25006058 - 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: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 154.05 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25006058 - 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