

Wiesbaden - Biebrich

# Stilvolle Erdgeschosswohnung mit Altbaucharme, Holzdielen & gemütlichem Innenhof

Objektnummer: 26006054



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26006054 - 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: 26006054 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26006054	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1939	Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26006054 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	126.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.03.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26006054 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26006054 - 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 | Tainusstraße 43 | 65183 Wiesbaden  
wiesbaden@von-poll.com | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Objektnummer: 26006054 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Die Immobilie

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: 26006054 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet ein attraktives Zuhause in einem ansprechenden Altbau, der im Jahr 1939 errichtet wurde. Die Immobilie ist Teil einer gut organisierten WEG und besticht durch ihre sorgfältige Instandhaltung und laufende Modernisierungen. Umfangreiche Maßnahmen zur Werterhaltung wurden in den vergangenen zwei Jahrzehnten im Gebäude durchgeführt.

Ein wesentliches Merkmal der Wohnung ist die umfassende Kernsanierung aus dem Jahr 2004. Im Zuge dieser Sanierung wurden sämtliche Leitungen für Strom, Wasser und Heizung erneuert. Ebenfalls wurden moderne Fenster installiert, sodass energetische und komfortable Standards erfüllt werden. Der Zustand der Immobilie ist daher als gepflegt einzustufen. Im Jahr 2024 wurde das Gebäude zusätzlich mit einem neuen Schieferdach ausgestattet, das samt zeitgemäßer Dämmung weitere Optimierungen für Wärmeeffizienz und Schutz vor Witterungseinflüssen bringt.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der zentrale Wohnbereich ist smart geschnitten und lädt zu entspannten Stunden und geselligen Momenten ein. Dank der Erdgeschosslage ist ein bequemer Zugang zur Wohnung gewährleistet. Der Zustand der Wohnung wird als normal beschrieben. Diese kann sicher von innen nochmal veredelt werden.

Für authentischen Altbau-Charme sorgen die Holzdielen, die dem Wohnbereich eine warme Atmosphäre verleihen und harmonisch zum Charakter des Hauses passen. Das Tageslichtbad sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse.

Die Beheizung der gesamten Wohnung erfolgt über eine Zentralheizung, die einen effizienten und gleichmäßigen Wärmekomfort sicherstellt. Zusätzlichen Stauraum bietet ein zugehöriger Keller, sowie ein Abstellraum der sowohl Alltagsgegenstände als auch saisonale Utensilien praktisch beherbergen kann. Für entspannte Stunden im Freien steht ein Innenhof zur Verfügung, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Die sorgfältige Instandhaltung und durchdachten Modernisierungen schaffen ein attraktives Gesamtbild für Singles, Paare oder Berufspendler, die Wert auf eine solide Substanz und moderne Standards legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen und entdecken Sie das angenehme Ambiente einer sanierten Altbauimmobilie. Für weitere Informationen und einen Termin zur Wohnungsbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26006054 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## **Ausstattung und Details**

- **2024 neues Schieferdach mit Dämmung**
- **2004 Kernsanierung, Strom, Wasser, Heizung, Fenster**
- **Einbauküche**
- **Holzdielen**
- **Tageslichtbad**
- **Zentralheizung**
- **Abstellraum**
- **Keller**
- **Innenhof zum Verweilen**

**Objektnummer: 26006054 - 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: 26006054 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26006054 - 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)**