

Wiesbaden – Schierstein

# Modernisierte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit zwei Balkonen und zeitgemäßer Ausstattung

Property ID: 26006001



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

**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## At a glance

Property ID	26006001	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 92 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1906	Modernisation / Refurbishment	2016
		Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 10 m²
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## The property



Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## The property



Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## The property



Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## The property



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)

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## The property



## 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)

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## A first impression

Diese im Jahr 2015/16 komplett kernsanierte Wohnung mit einer Größe von ca. 92 m<sup>2</sup> befindet sich in der ersten Etage eines denkmalgeschützten Stilaltbaus aus dem Jahr 1906 mit insgesamt vier Wohneinheiten. Sie verbindet historischen Charme mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung und bietet ein modernes Wohnkonzept, das den Ansprüchen von Einzelpersonen und Paaren gerecht wird.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige Raumaufteilung auf. Die hohen Decken mit einer Höhe von etwa drei Metern sorgen in allen Räumen für ein einladendes, luftiges Wohngefühl. Geschickt platzierte LED-Downlights heben die moderne Atmosphäre zusätzlich hervor und sorgen für eine angenehme Beleuchtung. Die drei Zimmer sind großzügig geschnitten und können vielseitig als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Alle Wohnräume verfügen über neue, hochwertige Bodenbeläge, die den gehobenen Eindruck der Wohnung unterstreichen. In jedem Zimmer sind moderne Netzwerksteckdosen und zahlreiche weitere Steckdosen installiert, die eine flexible Nutzung unterschiedlichster Geräte ermöglichen. Für beste Unterhaltung ist eine Satellitenanlage mit Anschlüssen in allen Zimmern vorhanden. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight ist das große, modern gestaltete Badezimmer. Dank seiner großzügigen Fläche, der hochwertigen Sanitärausstattung und der vielfältigen Stellmöglichkeiten bietet es besonderen Komfort im Alltag. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Die geräumige und hochwertig ausgestattete Küche überzeugt durch ihre Größe und die Möglichkeit, eine gemütliche Sitzecke einzurichten. Ein kleiner Balkon, der direkt an die Küche grenzt, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein weiterer Balkon erweitert die Wohnfläche und schafft zusätzlichen Freiraum. Ein großer Kellerraum und eine praktische kleine Kammer auf der halben Treppe bieten reichlich Stauraum und sind perfekt für die Unterbringung selten genutzter Gegenstände.

Die Lage der Wohnung bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird: Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist günstig, sodass Mainz und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreicht werden können. Auch das Naherholungsgebiet Rheingau mit seinen

vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist in kurzer Zeit erreichbar.

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Details of amenities

- Wohnung kernsaniert (2015/16)
- hohe Decken (3 Meter), alle mit LED-Downlights
- moderne Böden
- hochwertiges, großes Bad mit viel Stellmöglichkeiten
- separates WC
- Netzwerksteckdosen in jedem Zimmer
- Sat-Anlage mit Anschlüssen in allen Zimmern
- Kaminofen im Wohnzimmer
- große, hochwertige Küche mit Möglichkeit für eine Sitzecke
- kleiner Balkon an der Küche
- Gasetagenheizung von 2016
- alle Rollläden sind elektrisch
- großer Keller
- Keller isoliert in 2021
- Innenhof und Einfriedung komplett erneuert
- kleine, praktische Kammer auf der halben Treppe
- Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig
- gute Anbindung nach Mainz und in das Rhein-Maingebiet

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## All about the location

Am Schiersteiner Hafen direkt am Rhein gelegen, befindet sich das sogenannte „Tor zum Rheingau“- Schierstein. Angrenzend an die Nachbarorte Dotzheim und Biebrich und nur fünf Kilometer südwestlich von der Wiesbadener Innenstadt entfernt, können Sie in diesem Ortsbezirk der hessischen Landeshauptstadt den mediterranen Flair der Hafenpromenade, auch liebevoll „Schiersteiner Riviera“ genannt, in vollen Zügen genießen. Hervorzuheben ist hierbei sicherlich das Schiersteiner Hafenfest, zu dem jährlich im Juli sowohl Einheimische als auch zahlreiche Besucher aus aller Welt erscheinen, um unter anderem das traditionelle Drachenbootrennen zu bestaunen. Gut 10.000 Einwohner erfreuen sich an der malerischen Altstadt Schiersteins und zehren von einer formidablen Infrastruktur, die Ihnen alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Wiesbaden-Schierstein verfügt über einen Bahnhof, von dem aus Sie bequem und schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die nächst größeren Städte Wiesbaden, Mainz und Frankfurt erreichen können.

Das deutsche Verkehrsnetz ist für die Stadt Wiesbaden gut zu erreichen. Für die Autofahrer ist die Bundesautobahn A 66 der ideale Anschluss in Richtung Frankfurt am Main. Der nahliegende Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen, wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Stadtmitte mit der A66.

Die Infrastruktur von Wiesbaden ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Zu das öffentliche ESWE- Verkehrsnetz gehören 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Wiesbaden ist innerhalb des S-Bahnnetzes im Rhein-Main-Verkehrsbund gut an seine Nachbarschaften Mainz und Frankfurt angeschlossen. Der Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26006001 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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