

Wiesbaden – Biebrich

## ¡Apartamento dúplex bien cuidado con jardín y plaza de aparcamiento en una zona tranquila!

Número de propiedad: 25006058



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

PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## De un vistazo

|                      |           |                        |                                                                           |
|----------------------|-----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25006058  | Precio de compra       | 390.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 88 m² | Piso                   | Dúplex                                                                    |
| Habitaciones         | 3         | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 2         | Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Baños                | 2         | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Año de construcción  | 1996      | Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 154.05 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 29.10.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1996                   |

Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La propiedad





Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La propiedad



Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La propiedad



Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La propiedad





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La propiedad

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Immobilienspezialisten

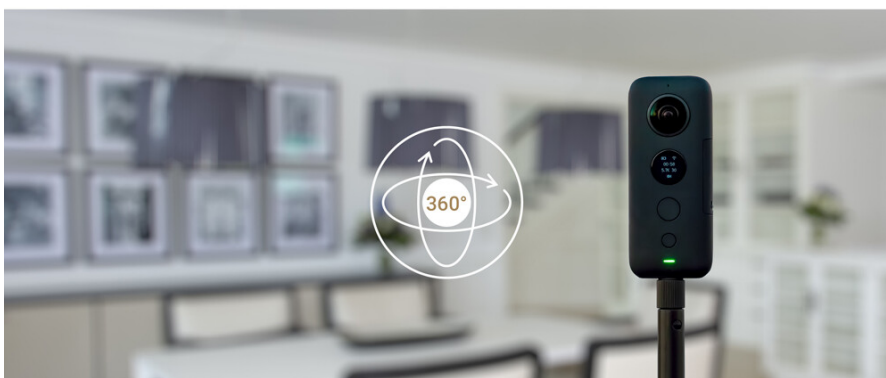
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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](mailto:wiesbaden@von-poll.com) | [www.von-poll.com/wiesbaden](http://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](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Una primera impresión

Este apartamento dúplex, impecablemente mantenido, se encuentra en un pequeño y tranquilo complejo de apartamentos en una codiciada zona residencial. Con aproximadamente 88 metros cuadrados de espacio habitable y una atractiva distribución, el apartamento ofrece un amplio margen de flexibilidad. Al acceder a la planta baja, se encuentra una sala de estar diáfana que crea un ambiente agradable. La pieza central de la planta superior es el amplio salón-comedor, con acceso directo al jardín, ideal para relajarse al aire libre. La moderna cocina equipada se integra armoniosamente con el diseño general y cuenta con características funcionales. Una cómoda escalera interior conduce a la planta baja, que ofrece dos habitaciones bien proporcionadas que ofrecen múltiples opciones de uso, ya sea como dormitorios o como despacho. Otro punto a destacar es el amplio baño con luz natural y bañera. Una plaza de aparcamiento dúplex en el garaje subterráneo del edificio garantiza un cómodo estacionamiento. El buen estado de la propiedad y la calidad de los acabados permiten una mudanza sin complicaciones: se sentirá como en casa sin necesidad de grandes reformas. La tranquila ubicación de la propiedad es especialmente destacable. No pierda esta oportunidad y concierte una cita de visita.

Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



Número de propiedad: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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