

Wiesbaden - Biebrich

# Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon und Stellplatz

CODE DU BIEN: 26006012



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

**PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26006012	Prix d'achat	179.000 EUR
Surface habitable	ca. 48 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.12.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété



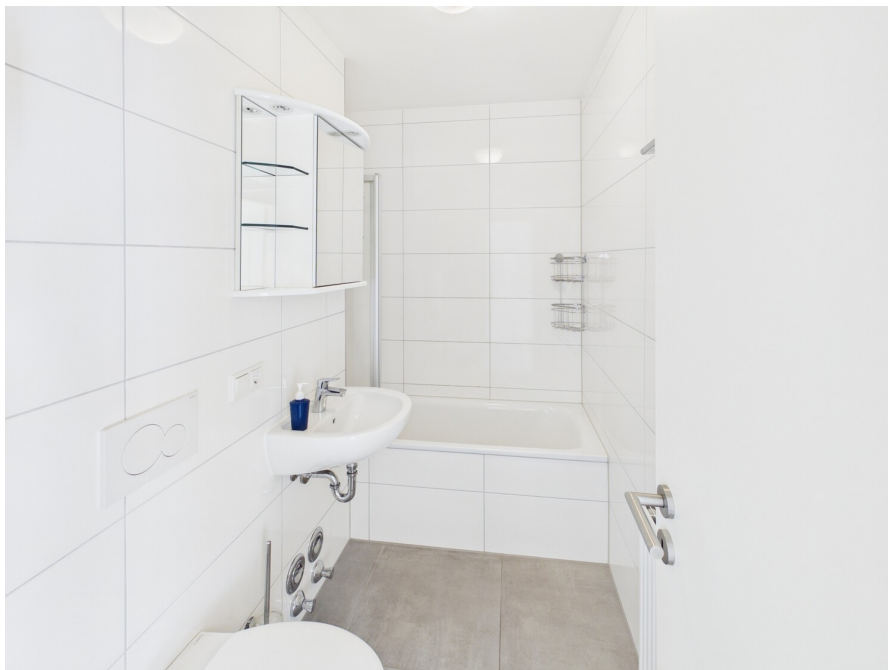
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)



CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich**

## Une première impression

Diese schöne Zwei-Zimmer-Wohnung liegt im siebten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Bequem erreichen Sie die Etage über einen Personenaufzug und finden dort die ca. 48 m<sup>2</sup> große Wohnung vor, welche nach ihrer Sanierung im Jahr 2017 im neuen Licht erstrahlt.

Beide Räume der Wohnung sind mit wertigem Parkett ausgestattet und überzeugen mit Helligkeit und einem schönen Weitblick über Wiesbaden Biebrich. Die große Loggia ist aus beiden Zimmern zugänglich und bietet viel Platz um die südliche Ausrichtung des Freisitzes zu genießen.

Das innenliegende Bad wurde komplett mit modernen Fliesen und Armaturen neu eingefasst. Die Badewanne verfügt über eine Duschtrennung, sodass Sie das erfrischende Nass komfortabel genießen können. Die gut dimensionierte Küche erlaubt es Ihnen Ihre Speisen zuzubereiten. Ebenso können Sie Ihre Waschmaschine in der Küche anschließen.

Abgerundet wird das Angebot von einem eigenen Kellerraum und einem Tiefgaragenstellplatz.

Die Lage der Wohnung im nördlichen Teil von Wiesbaden Biebrich an der Erich-Ollenhauer-Straße bietet viele Vorzüge. So erreichen Sie fußläufig einen gut sortierten Supermarkt innerhalb weniger Minuten. Die Anbindung an die Autobahn sehr gut, sodass Pendler die A643, A66 und die Wiesbadener Innenstadt schnell erreichen können. Die Innenstadt können Sie ebenfalls bequem mit dem Stadtbus erreichen, da eine Haltestelle nicht weit von der Wohnung liegt. Diese Lage ermöglicht einen komfortablen Alltag mit kurzen Wegen und viel Freizeitangeboten (wie dem Mosbachtal) in der direkten Nähe.

Kontaktieren Sie uns für Ihren persönlichen Termin zu diesem schönen Wohnangebot.

**CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich**

## Détails des commodités

- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- modernes Bad mit Duschwanne & Duschtrennung
- wertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in Flur, Küche und Bad
- Kellerraum
- Anschlussmöglichkeiten für die Waschmaschine in der Küche vorhanden
- große Loggia, aus beiden Zimmern zugänglich
- SAT-TV-Empfang
- Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz liegt bei 350 € im Jahr

**CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich**

## Tout sur l'emplacement

Biebrich, direkt am Rhein gelegen, ist mit seinen 36.500 Einwohnern der größte Stadtteil Wiesbadens.

Das Wohnen direkt am Wasser hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Beliebtheit gewonnen.

Das Biebricher Schloss wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts als Residenz für die Fürsten von Nassau errichtet. Der nach englischem Vorbild angelegte Schlosspark sowie die Rheinpromenade laden zum Flanieren ein. Eines der begehrtesten Villengebiete Wiesbadens befindet sich seitlich der Biebricher Allee, die ebenfalls von prächtigen Villen gesäumt ist. Es handelt sich um die sogenannte „Villenkolonie Adolfshöhe“. Etwa 40 Villen im sogenannten Darmstädter Landhausstil, einer Komposition aus Jugendstil und Fachwerk, sowie aufgelockerte, geschwungene und ineinander greifende Straßenführungen prägen diese Villengegend. Im Süden begrenzt durch die wunderbar angelegten Richard-Wagner-Anlagen mit Tennisplätzen des Tennisclubs Grün-Weiß, vis-à-vis des prächtigen Gebäudes der Henkell-Sektkellerei.

Im Stadtkern von Biebrich lassen sich ohne weiteres alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen. Marktfrische Produkte werden Ihnen auf dem Marienplatz abgehaltenen wöchentlichen Markt angeboten. In großer Vielfalt finden Sie Restaurants und Cafés.

Verkehrsanbindung:

Von der nahgelegenen Bushaltestelle mit der Linie 39 gelangen Sie in die Wiesbadener Innenstadt.

Die Anschlüsse an die deutschen Autobahnen gehen in Stadtautobahnen und mehrspurige Zubringer über und machen es somit dem Autofahrer leicht, Biebrich schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss zur Autobahn A66

(Rüdesheim-Frankfurt), A60 (Mainzer Ring) und die Anschlussstelle Äppelallee A643 ist innerhalb von 3 Autominuten erreichbar.

Der Rhein-Main- Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Biebrich entfernt.

**CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich**

## Plus d'informations

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

**CODE DU BIEN: 26006012 - 65187 Wiesbaden - Biebrich**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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