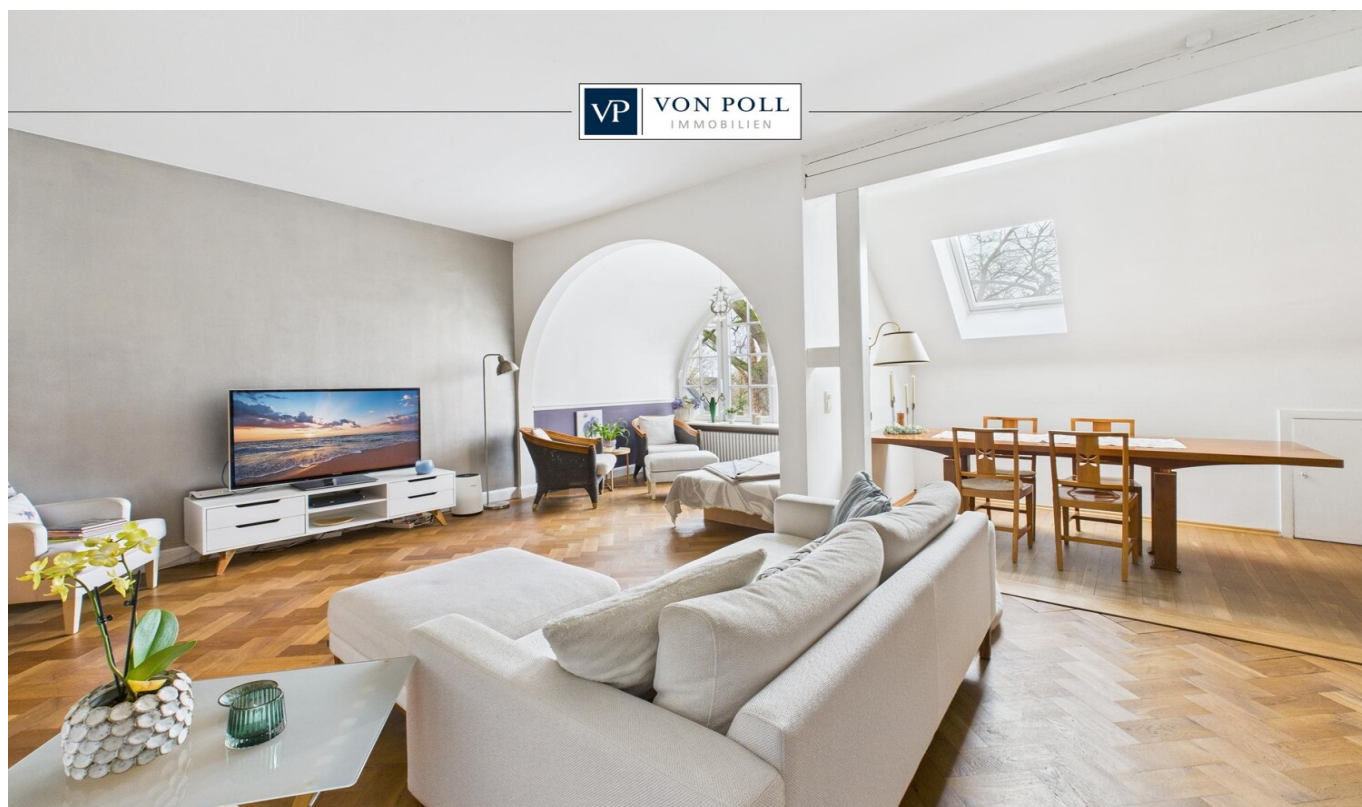


Wiesbaden - Biebrich

# Exklusive Altbauwohnung mit Balkon, Gartenanteil und eigenem Stellplatz

CODE DU BIEN: 26006053



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 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: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26006053
Surface habitable	ca. 95,75 m <sup>2</sup>
Étage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1939
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	449.000 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.03.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1939

CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

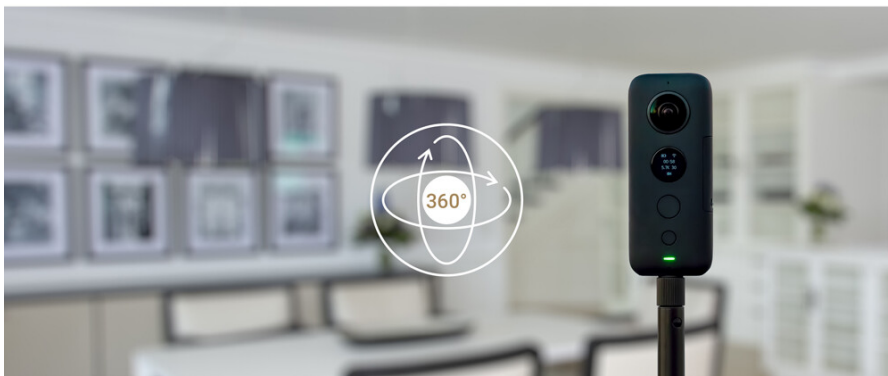
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

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)

**CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## Une première impression

Diese stilvolle Altbauwohnung aus dem Jahr 1939 überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus historischem Charme und modernen Elementen. Das ganze Gebäude wurde 2004 kernsaniert. 2024 das Schieferdach mit Dämmung erneuert. Mit einer Wohnfläche von circa 95 m<sup>2</sup> bietet diese Etagenwohnung ein attraktives Wohnumfeld für anspruchsvolle Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Die gepflegte WEG legt großen Wert auf Werterhalt und gemeinschaftliches Miteinander.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein heller und großzügig bemessener Wohnbereich lädt zum Verweilen und zu geselligen Stunden ein. Die offene Küche schafft dabei einen fließenden Übergang zwischen Kochen und Wohnen und unterstreicht den modernen Charakter des Objekts.

Besonderes Augenmerk verdient der praktische Grundriss, der eine flexible Raumaufteilung ermöglicht und eine harmonische Verbindung der Wohnbereiche gewährleistet. Das Tageslichtbad ist funktional und ansprechend gestaltet und sorgt dank seines natürlichen Lichts für ein angenehmes Ambiente.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der eigene Balkon, der an wärmeren Tagen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Hier genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Außenbereichs, ohne auf urbanes Wohnen verzichten zu müssen. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Garten, der Ihnen zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung eröffnet. Der gepflegte Zustand des Objekts spricht für sich. Die Wohnung wurde stets gepflegt und überzeugt mit Ausstattungsdetails wie dem ansprechenden Parkett, welches den Räumen eine angenehme Atmosphäre verleiht.

Ein weiteres Plus ist der zur Wohnung gehörende Parkplatz, der Ihnen das lästige Suchen nach einem Stellplatz erspart und Ihren Alltag spürbar erleichtert.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen Balkon, einen eigenen Garten, einen festen Parkplatz, eine offene Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad und befindet sich in einem gepflegten, modernisierten Zustand. Der hochwertige Altbaucharakter, der tolle Grundriss und die gut organisierte Gemeinschaft unterstreichen die Attraktivität dieses Angebots.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Immobilie.

**CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## **Détails des commodités**

- **2024 neues Schieferdach mit Dämmung**
- **2004 Kernsanierung, Strom, Wasser, Heizung, Fenster**
- **Offene Küche**
- **Balkon mit Blick in den eigenen Garten**
- **Parkettböden**
- **Tageslichtbad**
- **Süße Leseecke**
- **Essbereich**
- **Eigener Parkplatz**
- **Zentralheizung**
- **Keller**

**CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## Tout sur l'emplacement

**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.**

**CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26006053 - 65203 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)**