

Wiesbaden - Biebrich

Moderne, barrierefreie Gartenwohnung mit 4 Zimmern und Stellplatz

Αριθμός ακινήτου: 26006015



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 514.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 96,75 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26006015	Τιμή αγοράς	514.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 96,75 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 4 m ²
Έτος κατασκευής	2014	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	65.50 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	09.04.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2016

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Το ακίνητο



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

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

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Μια πρώτη εντύπωση

Sie suchen eine Wohnung die fußläufig beste Infrastruktur, Park- und Rheinnähe und ruhige Rückzugsmöglichkeiten bietet? Dann wird Sie dieses Angebot begeistern: Diese ansprechende Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2014 überzeugt auf ca. 97 m² Wohnfläche mit ihrer Kombination aus durchdachtem Wohnkomfort, moderner Ausstattung und barrierefreier Zugänglichkeit. In zentraler Lage von Wiesbaden Biebrich gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Der nah gelegene Schlosspark und das Rheinufer bieten Ihnen ebenfalls tolle Optionen für Ihre Freizeitgestaltung.

Die Wohnung bietet insgesamt 4 Zimmer und eignet sich besonders für Menschen, die Wert auf ein funktionales und zugleich zeitgemäßes Wohnumfeld legen. Drei Schlafzimmer schaffen Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner. Durch das junge Baujahr 2014 präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Bauzustand und erfüllt moderne Wohnbedürfnisse und Energiestandards. Der einladende Wohn-Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier vereinen sich großzügige Raumverhältnisse mit einer angenehmen Atmosphäre für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen. Ein weiteres Highlight ist der direkte Zugang vom Wohnbereich auf die Terrasse sowie in den kleinen Garten. Diese Kombination aus Garten und Terrasse ermöglicht Ihnen, im eigenen grünen Bereich Zeit an der frischen Luft zu verbringen – ein besonderes Plus für Erdgeschosswohnungen.

Die Wohnung verfügt über zwei, innenliegende Bäder, was den täglichen Ablauf insbesondere bei mehreren Bewohnern deutlich erleichtert. Das Hauptbad ist modern gestaltet und mit Badewanne sowie Dusche ausgestattet. Das zusätzliche Gäste-Bad verfügt über eine Dusche und sorgt somit für noch mehr Komfort im Alltag. Lassen Sie sich von vielen angenehmen Details überzeugen, die modernes Wohnen mit sich bringen. Hochwertiges Parkett, Fußbodenheizung, teilweise

bodentiefe Fenster und elektrische Rollläden sind einige der Attribute, welche die Wohnung mit sich bringt. Der Kellerraum bietet weiteren Stauraum. Ein weiterer Vorteil ist der praktische Abstellraum innerhalb der Wohnung, der sich ideal für Haushaltsutensilien oder Vorräte eignet. Die Ausstattung umfasst elektrische Rollläden, die ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit gewährleisten. Ein Tiefgaragenstellplatz bietet Ihnen zuverlässig Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Direkt von der Tiefgarage gelangen Sie bequem per Personenaufzug barrierefrei in Ihre Wohnung – sowohl für ältere Menschen als auch für Familien eine wertvolle Erleichterung im Alltag. Die Wohnung ist ab dem 01.08.2026 freigestellt. Diese Erdgeschosswohnung vereint komfortables Wohnen mit barrierefreier Zugänglichkeit, moderner Ausstattung und einer zentralen Lage. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 3 mögliche Schlafzimmer
- offene Einbauküche
- praktischer Abstellraum in der Wohnung
- innenliegendes Hauptbad mit Badewanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gäste-Bad mit Dusche
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Aufzug im Haus
- barrierefreier Zugang zur Wohnung
- überdachte Terrasse
- kleiner, ruhiger Garten im Sondernutzungsrecht
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Wohnung ab dem 01.08.2026 freigestellt

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com