

Wiesbaden – Biebrich

Jól karbantartott maisonette apartman kerttel és parkolóhellyel, csendes helyen!

VP azonosító: 25006058



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Áttekintés

VP azonosító	25006058	Vételár	390.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 88 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1996		

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	154.05 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Az ingatlan



VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Az ingatlan



VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Az ingatlan



VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Az ingatlan



**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

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Az ingatlan



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

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

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott maisonette lakás egy kis, csendes társasházi komplexumban található, egy kívánatos lakóövezetben. Körülbelül 88 négyzetméteres lakóterével és vonzó elrendezésével a lakás boséges mozgásteret kínál. A földszinten lép be a lakásba, és egy kellemes hangulatú, nyitott terű nappali fogadja. A felső szint központi eleme a tágas nappali és étkező, amely közvetlen kertkapcsolatot biztosít – tökéletes a szabadtéri kikapcsolódáshoz. A modern, beépített konyha harmonikusan illeszkedik az összképbe, és funkcionális jellemzőkkel büszkélkedhet. Egy kényelmes belső lépcso vezet az alsó szintre, ahol két arányos szoba található, amelyek sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínálnak, akár hálószobaként, akár dolgozószobaként. További kiemelt hely a nagyméretű, természetes fénnel és káddal ellátott fürdőszoba. A kényelmes parkolást az épület mélygarázsában található kétszintes parkolóhely biztosítja. Az ingatlan jó állapota és a berendezések és szerelvények standard minősége zökkenőmentes beköltözést tesz lehetővé – itt otthon érezheti magát nagyobb felújítások nélkül. Az ingatlan csendes elhelyezkedése különösen figyelemre méltó. Ne hagyja ki ezt a lehetőséget, és egyeztessen idopontot a megtekintésre.

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 154.05 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com