

Wiesbaden - Biebrich

# Moderne, barrierefreie Gartenwohnung mit 4 Zimmern und Stellplatz

VP azonosító: 26006015



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

VÉTELÁR: 480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96,75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## Áttekintés

VP azonosító	26006015
Hasznos lakótér	ca. 96,75 m <sup>2</sup>
Az ingatlan elérhető	01.08.2026
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	480.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.04.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	65.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Az ingatlan



VP azonosító: 26006015 - 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](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

VP azonosító: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

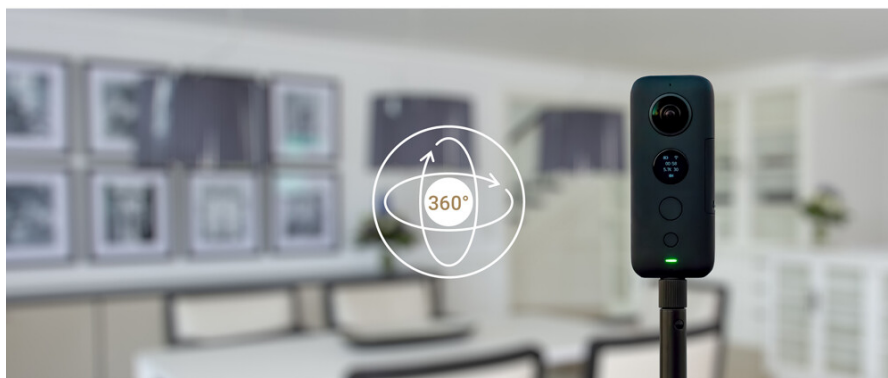
### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- 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)

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)

**VP azonosító: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## **Az also benyomás**

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 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 26006015 - 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 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.**

**VP azonosító: 26006015 - 65203 Wiesbaden - Biebrich**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26006015 - 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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