

Wiesbaden – Biebrich

## Appartamento duplex ben tenuto con giardino e posto auto in posizione tranquilla!

**Codice oggetto: 25006058**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25006058
Superficie netta	ca. 88 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1996

Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	154.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La proprietà



Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La proprietà



Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La proprietà



Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

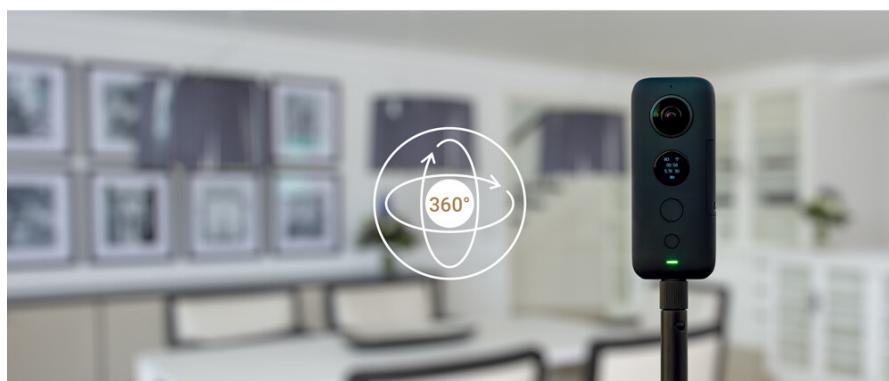
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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)

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)

Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Una prima impressione

Questo appartamento duplex ben tenuto si trova in un piccolo e tranquillo complesso condominiale in una zona residenziale ambita. Con circa 88 metri quadrati di superficie abitabile e una disposizione accattivante, l'appartamento offre ampio spazio per la flessibilità. Entrando al piano terra, si viene accolti da una zona giorno open space che emana un'atmosfera piacevole. Il fulcro del piano superiore è l'ampia zona giorno e pranzo, con accesso diretto al giardino, perfetto per rilassarsi all'aperto. La moderna cucina attrezzata si integra armoniosamente nel design generale e vanta caratteristiche funzionali. Una comoda scala interna conduce al piano inferiore, che offre due stanze ben proporzionate che offrono opzioni di utilizzo versatili, sia come camere da letto che come ufficio. Un altro punto di forza è l'ampio bagno con luce naturale e vasca da bagno. Un posto auto duplex nel garage sotterraneo del condominio garantisce un comodo parcheggio. Le condizioni ben tenute dell'immobile e la qualità standard degli infissi e degli accessori consentono un trasloco agevole: qui ci si può sentire come a casa senza dover effettuare grandi ristrutturazioni. La posizione tranquilla dell'immobile è particolarmente degna di nota. Non perdere questa opportunità e fissa un appuntamento per visionarla.

Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 154.05 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25006058 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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