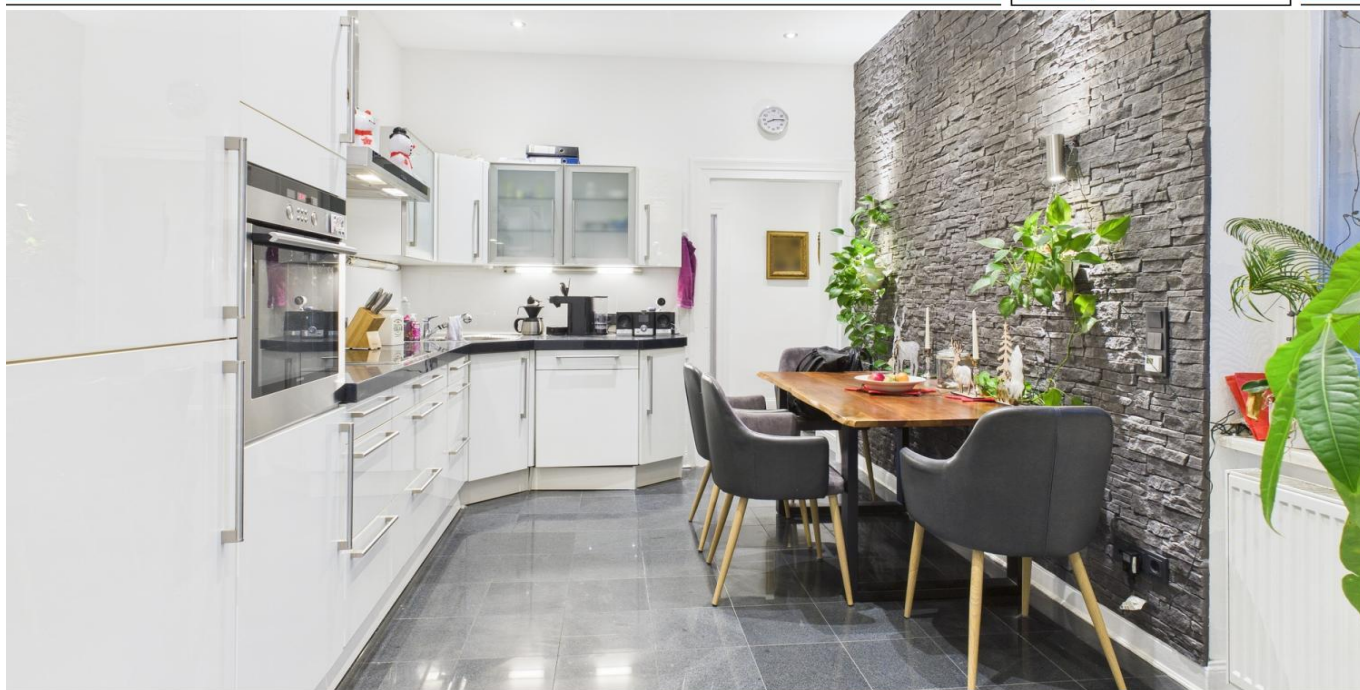


Wiesbaden - Schierstein

# Modernisierte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit zwei Balkonen und zeitgemäßer Ausstattung

*Codice oggetto: 26006001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein**

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

**Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26006001	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 92 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1906	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Cucina componibile

**Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein

## La proprietà



**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)

The image shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet and a smaller smartphone display a real estate website interface with various data points and charts.

Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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 VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

**Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein**

## Una prima impressione

Diese im Jahr 2015/16 komplett kernsanierte Wohnung mit einer Größe von ca. 92 m<sup>2</sup> befindet sich in der ersten Etage eines denkmalgeschützten Stilaltbaus aus dem Jahr 1906 mit insgesamt vier Wohneinheiten. Sie verbindet historischen Charme mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung und bietet ein modernes Wohnkonzept, das den Ansprüchen von Einzelpersonen und Paaren gerecht wird.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige Raumaufteilung auf. Die hohen Decken mit einer Höhe von etwa drei Metern sorgen in allen Räumen für ein einladendes, luftiges Wohngefühl. Geschickt platzierte LED-Downlights heben die moderne Atmosphäre zusätzlich hervor und sorgen für eine angenehme Beleuchtung. Die drei Zimmer sind großzügig geschnitten und können vielseitig als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Alle Wohnräume verfügen über neue, hochwertige Bodenbeläge, die den gehobenen Eindruck der Wohnung unterstreichen. In jedem Zimmer sind moderne Netzwerksteckdosen und zahlreiche weitere Steckdosen installiert, die eine flexible Nutzung unterschiedlichster Geräte ermöglichen. Für beste Unterhaltung ist eine Satellitenanlage mit Anschlüssen in allen Zimmern vorhanden. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight ist das große, modern gestaltete Badezimmer. Dank seiner großzügigen Fläche, der hochwertigen Sanitärausstattung und der vielfältigen Stellmöglichkeiten bietet es besonderen Komfort im Alltag. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Die geräumige und hochwertig ausgestattete Küche überzeugt durch ihre Größe und die Möglichkeit, eine gemütliche Sitzecke einzurichten. Ein kleiner Balkon, der

direkt an die Küche grenzt, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein weiterer Balkon erweitert die Wohnfläche und schafft zusätzlichen Freiraum. Ein großer Kellerraum und eine praktische kleine Kammer auf der halben Treppe bieten reichlich Stauraum und sind perfekt für die Unterbringung selten genutzter Gegenstände.

Die Lage der Wohnung bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird: Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist günstig, sodass Mainz und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreicht werden können. Auch das Naherholungsgebiet Rheingau mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist in kurzer Zeit erreichbar.

**Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein**

## Dettagli dei servizi

- Wohnung kernsaniert (2015/16)
- hohe Decken (3 Meter), alle mit LED-Downlights
- moderne Böden
- hochwertiges, großes Bad mit viel Stellmöglichkeiten
- separates WC
- Netzwerksteckdosen in jedem Zimmer
- Sat-Anlage mit Anschlüssen in allen Zimmern
- Kaminofen im Wohnzimmer
- große, hochwertige Küche mit Möglichkeit für eine Sitzecke
- kleiner Balkon an der Küche
- Gasetagenheizung von 2016
- alle Rollläden sind elektrisch
- großer Keller
- Keller isoliert in 2021
- Innenhof und Einfriedung komplett erneuert
- kleine, praktische Kammer auf der halben Treppe
- Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig
- gute Anbindung nach Mainz und in das Rhein-Maingebiet

**Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein**

## Tutto sulla posizione

Am Schiersteiner Hafen direkt am Rhein gelegen, befindet sich das sogenannte „Tor zum Rheingau“- Schierstein. Angrenzend an die Nachbarorte Dotzheim und Biebrich und nur fünf Kilometer südwestlich von der Wiesbadener Innenstadt entfernt, können Sie in diesem Ortsbezirk der hessischen Landeshauptstadt den mediterranen Flair der Hafensperrmauer, auch liebevoll „Schiersteiner Riviera“ genannt, in vollen Zügen genießen. Hervorzuheben ist hierbei sicherlich das Schiersteiner Hafenfest, zu dem jährlich im Juli sowohl Einheimische als auch zahlreiche Besucher aus aller Welt erscheinen, um unter anderem das traditionelle Drachenbootrennen zu bestaunen.

Gut 10.000 Einwohner erfreuen sich an der malerischen Altstadt Schiersteins und zehren von einer formidablen Infrastruktur, die Ihnen alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Wiesbaden-Schierstein verfügt über einen Bahnhof, von dem aus Sie bequem und schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die nächst größeren Städte Wiesbaden, Mainz und Frankfurt erreichen können.

Das deutsche Verkehrsnetz ist für die Stadt Wiesbaden gut zu erreichen. Für die Autofahrer ist die Bundesautobahn A 66 der ideale Anschluss in Richtung Frankfurt am Main. Der nahliegende Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen, wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Stadtmitte mit der A66.

Die Infrastruktur von Wiesbaden ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Zu das öffentliche ESWE- Verkehrsnetz gehören 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien.

Wiesbaden ist innerhalb des S-Bahnnetzes im Rhein-Main-Verkehrsbund gut an

seine Nachbarschaften Mainz und Frankfurt angeschlossen. Der Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

**Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein**

## Ulteriori informazioni

**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 ein 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.

**Codice oggetto: 26006001 - 65201 Wiesbaden - Schierstein**

## 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)