Wiesbaden – Bierstadt

Attraktives Dreifamilienhaus – 3 WEG-Einheiten & weiteres Bebauungspotenzial

Objektnummer: 26006061



KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186.8 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 514 m^2

Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26006061
Wohnfläche	ca. 186.8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1924

Kaufpreis	785.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	111.01 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1924

Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

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 | www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Ein erster Eindruck

Dieses Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1924 bietet drei separate Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 186,80 m² und verbindet den klassischen Charakter eines Bestandsgebäudes mit bereits umfangreich modernisierten Wohnbereichen.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss verfügen über jeweils ca. 64 m² Wohnfläche. Beide Einheiten bieten drei gut geschnittene Zimmer, eine großzügige Küche, ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC. Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2021 umfassend kernsaniert.
Die Dachgeschosswohnung bildet die dritte Wohneinheit und verfügt über ca. 59 m² Wohnfläche. Auch diese Wohnung wurde vor rund fünf Jahren umfassend kernsaniert.

Auch am Gebäude selbst wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde das Treppenhaus im Jahr 2023 erneuert. Im Jahr 2025 erfolgte zudem die Installation von zwei neuen Heizthermen im Keller, welche die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss versorgen. Die Heiztherme der Dachgeschosswohnung wurde bereits im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2021 erneuert.

Das Haus ist vollständig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von insgesamt 2.250 Euro, entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von 27.000 Euro.

Ein weiterer Mehrwert ist der gemeinschaftlich nutzbare Garten. Auf der Rückseite des Grundstücks befindet sich eine separate Einfahrt. Der ehemalige Carport wird derzeit als Grill- und Aufenthaltsbereich genutzt. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet der Keller mit insgesamt vier separaten Räumen.

Besonders interessant ist das zusätzliche Entwicklungspotenzial des Grundstücks.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als attraktives Dreifamilienhaus mit solider Vermietungssituation, bereits erfolgten Modernisierungen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Ausstattung und Details

Objekt & Flächen:
- Dreifamilienhaus, Baujahr 1924
- 3 separate Wohneinheiten
- Einzelne Wohneinheiten nach WEG aufgeteilt
- Gesamtwohnfläche: ca. 186,80 m²
- Voll unterkellert mit 4 Kellerräumen

Wohneinheiten:
- Erdgeschoss: ca. 64 m², 3 Zimmer
- 1. Obergeschoss: ca. 64 m², 3 Zimmer
- Dachgeschoss: ca. 58,78 m²
- EG und 1. OG jeweils mit großzügiger Küche und Tageslichtbad
- DG verfügt über eine großzügige Küche, Gäste-WC und Tageslichtbad

Modernisierungen:
- 2021: Kernsanierung der Wohnung im 1. Obergeschoss
- ca. 2021: Kernsanierung der Dachgeschosswohnung
- 2023: Erneuerung des Treppenhauses
- 2025: neue Heizungsanlage
- Beheizung über Gas bzw. Gas-Etagenheizungen

Vermietung:
- Vollständig vermietet
- Monatliche Nettokaltmiete: 2.250 €
- Jahresnettokaltmiete: 27.000 €

Grundstück & Außenbereich:
- Gemeinschaftliche Gartennutzung
- Separate Einfahrt auf der Rückseite des Grundstücks
- Ehemaliger Carport, aktuell als Grill- und Aufenthaltsbereich genutzt

Entwicklungspotenzial
- Nach erster Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer weiteren Bebauung des Grundstücks
- Genaue Planbarkeit und mögliche Ausgestaltung können bei weitergehendem Interesse individuell besprochen und konkretisiert werden

Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Alles zum Standort

Wiesbaden-Bierstadt
Bierstadt zählt mit rund 12.000 Einwohnern zu den größten und gefragtesten Stadtteilen Wiesbadens und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Nähe. Umgeben von Feldern und Grünflächen bietet der Stadtteil ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Freien. Besonders das nahegelegene Aukammtal mit seinen weitläufigen Parkanlagen, Spazierwegen und Wasserläufen schafft eine attraktive Verbindung in Richtung Kurpark und Innenstadt.
Der historische Ortskern verleiht Bierstadt einen besonderen Charme. Hier befindet sich unter anderem die älteste Kirche Wiesbadens sowie der markante Wartturm, der einen beeindruckenden Blick über das Rhein-Main-Gebiet bietet. Gleichzeitig ist Bierstadt infrastrukturell hervorragend aufgestellt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter große Supermärkte und Drogerien, sind ebenso vorhanden wie Schulen, Kindertagesstätten und vielfältige Freizeitangebote. Ein aktives Vereinsleben rundet die hohe Lebensqualität ab und macht den Stadtteil besonders für Familien attraktiv.
Verkehrsanbindung:
Bierstadt verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße B455 bestehen direkte Verbindungen zur Wiesbadener Innenstadt sowie zu den Autobahnen A66 und A3, wodurch auch Frankfurt, Mainz und der gesamte Rhein-Main-Raum schnell erreichbar sind.
Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verkehren in kurzen Intervallen und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiesbadener Innenstadt, die in etwa 10 Minuten erreichbar ist. Auch der Wiesbadener Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit angebunden und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.
Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 25 bis 35 Minuten erreichbar und unterstreicht die attraktive Lage Bierstadts innerhalb der Metropolregion Rhein-Main.

Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26006061 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com