Wiesbaden – Biebrich

Ruhig & zentral gelegen – Charmantes, modernisiertes Einfamilienhaus mit individuellem Charakter

Objektnummer: 26006070



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 60 m²

Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

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

Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick

Objektnummer	26006070
Wohnfläche	ca. 148 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	489.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie





Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie





Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie





Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

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

Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie

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: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein neues Domizil in zentraler, aber ruhigen Lage mit idealer Anbindung und guter Infrastruktur? Dann sollten Sie bei diesem Angebot genauer hinsehen.
Das ca. 1910 ursprünglich erbaute Haus ist Teil eines Wohnensembles und Eigentümergemeinschaft welche in 1993 entstanden ist. So wurde das Haus um diese Jahre umfassend saniert und für moderne Wohnbedürfnisse angepasst. Die Wohnfläche von ca. 148 m² verteilt sich auf drei Ebenen und bietet optimale Voraussetzungen für Ihre räumliche Entfaltung. Singles, Paare aber auch kleine Familien können hier ein ideales Zuhause finden.
Das Erdgeschoss bietet Ihnen eine klassische Aufteilung mit einem schönen Wohnbereich, einer Essecke, einer großen Küche und einem Gäste-WC. Moderne Parkettböden verleihen dem Haus einen gemütlichen Charakter. Das Obergeschoss begeistert mit zwei gut dimensionierten Räumen, einem kleinen Abstellraum und dem Tageslichtbad mit Dusche. Ein besonderes Highlight des Hauses ist das Dachgeschoss – hier werde Sie von einem großzügigen Dachstudio empfangen, welches Ihnen viele Möglichkeiten der Nutzung bietet. Das Haus verfügt über kein klassisches Grundstück, jedoch haben Sie mit der großen Dachterrasse optimale Freisitzmöglichkeiten um die Sonne in urbaner, aber ruhigen Umgebung zu genießen. Abgerundet wird das Platzangebot von einem Keller. Für Ihr Fahrzeug steht ein Duplexparker (oben) in der Tiefgarage der WEG zur Verfügung.
Neben den Räumlichkeiten begeistert die Lage des Hauses mit vielen Attributen die Ihr tägliches Leben erleichtern und bereichern können. So bietet ihnen die Lage eine optimale Verkehrsanbindung: Autobahnanbindung an die A66 und A643 und A671 sind nicht weit entfernt. Der Bahnhof Biebrich sowie diverse Bushaltestellen liegen im fußläufigen Umfeld und bieten Ihnen optimale Voraussetzungen den ÖPNV zu nutzen. Ebenso erreichen Sie fußläufig Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte. Der nah gelegene Schlosspark, die Grünanlagen um die Gibb und das Rheinufer, laden zu Spaziergängen oder Radtouren ein. Für größere Ausflüge liegt der nah gelegene Rheingau quasi "vor der Haustür".
Lassen Sie sich von dem guten Raumangebot des Hauses und der guten Lage begeistern und kontaktieren uns für weitere Informationen zu diesem tollen Angebot.

Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Ausstattung und Details

- umfassende Sanierung in 1993 mit neuen Leitungen, Decken, Dacheindeckung
- ruhige und zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- moderne Parkettböden
- Doppelverglasung mit Klappläden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Gäste-WC
- Einbauküche
- große Dachterrasse
- unterkellert
- 1 Duplex-Parker in Tiefgarage (oberer Stellplatz)
- das Haus ist Teil einer WEG (MEA 172/1.000)
- im Rahmen der WEG fällt ein monatliches Hausgeld von 229 € an
- Denkmalschutz im Form eines Ensembleschutzes

Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Alles zum Standort

Biebrich, direkt am Rhein gelegen, ist mit rund 36.000 Einwohnern der größte Stadtteil Wiesbadens und vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität am Wasser. Die attraktive Rheinlage mit ihrer weitläufigen Promenade macht den Stadtteil besonders lebenswert und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.
Ein prägendes Wahrzeichen ist das barocke Biebricher Schloss aus dem 18. Jahrhundert, das mit seinem weitläufigen Schlosspark zu den schönsten Anlagen der Region zählt. Entlang der Biebricher Allee erstreckt sich mit der Villenkolonie Adolfshöhe eines der exklusivsten Wohngebiete Wiesbadens. Historische Villen im charakteristischen Darmstädter Landhausstil, kombiniert aus Jugendstil-Elementen und Fachwerk, verleihen diesem Bereich ein besonderes architektonisches Flair.
Der Ortskern von Biebrich bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und einem regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt auf dem Marienplatz. Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitangebote machen den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv.

Verkehrsanbindung:

Biebrich verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Wiesbadener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu angrenzenden Stadtteilen.
Für Autofahrer besteht eine optimale Anbindung an die Autobahnen A66, A60 und A643, wodurch auch die Städte Mainz und Frankfurt sowie der gesamte Rhein-Main-Raum schnell erreichbar sind. Der Wiesbadener Hauptbahnhof sowie der Bahnhof Biebrich ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.
Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 35 Minuten zu erreichen und unterstreicht die hervorragende Lage Biebrichs innerhalb der Metropolregion Rhein-Main.

Objektnummer: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

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: 26006070 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

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