Wiesbaden – Schierstein

Exklusives Promenadenhaus mit Garten und Blick auf den Rhein !

Objektnummer: 26006080



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 200 m²

Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

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

Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26006080
Wohnfläche	ca. 160 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	12 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	87 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

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: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie die gelassene Klarheit die, die sorgfältig geplante Architektur, ausstrahlt. Licht fällt durch bodentiefe Fenster in alle Räume und verbindet das Innen mit dem Außen auf selbstverständliche Weise. Das Wasser liegt zum Greifen nah, der Blick schweift über das sanfte Spiel von Licht und Wellen, während sich die großzügige Terrasse zum gepflegten Garten öffnet. Hier lebt der Alltag im Wechsel der Jahreszeiten, begleitet vom Rhythmus der Promenade.

Im Wohnbereich herrscht eine Atmosphäre, die entspannt und inspiriert zugleich. Der offene Grundriss bringt Wohn- und Essbereich in einen harmonischen Dialog, während der Blick nach draußen stets präsent bleibt. Parkett mit warmer Maserung unterstreicht die ruhige Eleganz, und die maßgefertigten Einbauten nehmen sich unaufdringlich zurück, geben aber Raum für Persönliches. An kühleren Tagen sorgt die Fernwärme für angenehme Behaglichkeit, und eine großzügige Markise spendet im Sommer Schatten auf der Terrasse.

Die moderne Einbauküche überzeugt mit klaren Linien und hochwertigen Materialien. Hier wird Kochen zum Vergnügen, unterstützt von durchdachten Details und einer eleganten Farbgebung. Der Hauswirtschaftsraum bietet praktische Ablage und diskreten Stauraum, sodass alles seinen Platz findet. Zwei Bäder, eines davon ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne, schenken Komfort auf hohem Niveau. Das separate Gäste-WC rundet das Raumangebot funktional ab.

Die vier Zimmer öffnen vielfältige Möglichkeiten für Rückzug und Begegnung. Das Schlafzimmer empfängt die Morgensonne und bietet einen friedlichen Start in den Tag, während ein Home-Office mit weitem Blick über das Wasser kreatives Arbeiten leicht macht. Jeder Raum ist geprägt von Großzügigkeit, Licht und einer klaren Formensprache, die Ruhe und Offenheit vermittelt.

Der pflegeleichte Garten mit automatischer Bewässerung verspricht entspannte Stunden im Freien, während die 12 Tiefgaragenstellplätze auch Gästen immer ein komfortables Ankommen ermöglichen. Das 2003 errichtete Haus wurde 2023 mit feinem Gespür für Qualität modernisiert und präsentiert sich heute in einem Zustand, der das Auge ebenso erfreut wie die Sinne. Hier begegnen sich Exklusivität und Leichtigkeit, getragen von der besonderen Lage direkt am Wasser. Ein Haus, das Tag für Tag das Besondere spürbar macht.

Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Ausstattung und Details

- Exklusives Promenadenhaus
- Einmaliger Blick auf das Wasser
- Pflegeleichter Garten mit automatischer Bewässerung
- 12 Tiefgaragenstellplätze
- Markise
- Große Terrasse
- Bodentiefe Fenster
- Moderne Einbauküche
- Angefertigte Einbauten auf Maß
- Hauswirtschaftsraum
- Modernes Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Fernwärme und Solar
- Hausgeld 611,00€

Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Alles zum Standort

Schierstein liegt im Südwesten Wiesbadens direkt am Rhein und zählt zu den besonders beliebten Stadtteilen mit maritimem Flair. Das Herzstück bildet der idyllische Schiersteiner Hafen, der mit seiner Promenade, zahlreichen Cafés und Restaurants sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Die Nähe zum Wasser, kombiniert mit weitläufigen Grünflächen entlang des Rheinufers, macht den Stadtteil besonders attraktiv für Erholung und Freizeit im Freien.
Das Ortsbild ist geprägt von einer Mischung aus historischem Ortskern, gepflegten Wohngebieten und modernen Wohnanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie diverse Freizeit- und Sportangebote sind im Stadtteil vorhanden. Das lebendige Vereinsleben und die direkte Rheinlage verleihen Schierstein eine besondere Lebensqualität und machen den Stadtteil sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv.

Verkehrsanbindung:

Schierstein verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A643 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Mainz und Frankfurt sowie in den gesamten Rhein-Main-Raum.
Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verbinden Schierstein regelmäßig mit der Wiesbadener Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Die Innenstadt ist in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar.
Der Wiesbadener Hauptbahnhof bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System. 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 des Stadtteils.

Objektnummer: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

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: 26006080 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

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