Wiesbaden – Biebrich

Altbaucharme direkt am Schlosspark – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26006081



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26006081 - 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: 26006081 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick

Objektnummer	26006081
Wohnfläche	ca. 90 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26006081 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26006081 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie





Objektnummer: 26006081 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie





Objektnummer: 26006081 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Die Immobilie





Objektnummer: 26006081 - 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

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: 26006081 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Ein erster Eindruck

Wer den unverwechselbaren Charme vergangener Zeiten zu schätzen weiß und zugleich Wert auf ein gepflegtes Wohnambiente legt, wird sich in dieser besonderen Altbauwohnung auf Anhieb wohlfühlen. In begehrter Lage von Wiesbaden-Biebrich, unmittelbar am Schlosspark, verbindet diese Immobilie historischen Charakter mit angenehmer Wohnqualität und einer außergewöhnlichen Aussicht ins Grüne.
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus aus der Zeit um 1920 und bietet auf rund 90 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumgefühl sowie zahlreiche architektonische Details, die den besonderen Charme dieser Immobilie ausmachen.
Bereits die klassische Fassadengestaltung mit ihren stilvollen Fensterläden vermittelt einen Eindruck von der zeitlosen Eleganz des Hauses. Im Inneren setzt sich dieser Charakter eindrucksvoll fort: Hohe Decken, dekorativer Deckenstuck und gepflegte Parkettböden verleihen den Räumen eine repräsentative Atmosphäre. Große, doppelt verglaste Kunststofffenster mit Klappläden sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und unterstreichen den harmonischen Gesamteindruck.
Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei großzügige Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als stilvoller Wohnbereich, gemütliches Speisezimmer oder privater Rückzugsort – die Räume überzeugen durch ihre Großzügigkeit und ihren individuellen Charakter.
Ein besonderes Highlight ist das Speisezimmer, dessen aufwendig gestaltete Holzdecke und große Fenster eine warme, einladende Atmosphäre schaffen. Der zentrale Flur erschließt die einzelnen Wohnbereiche und sorgt für eine angenehme Verbindung der Räume. Zwei Zimmer sind zusätzlich durch eine klassische Flügeltür miteinander verbunden, wodurch der historische Charme der Wohnung besonders schön zur Geltung kommt.
Die Küche präsentiert sich funktional und gepflegt. Helle Fliesen bilden einen dezenten Kontrast zu den klassischen Altbauelementen. Eine vorhandene Waschmöglichkeit ergänzt die praktische Ausstattung.
Das Schlafzimmer ist zur Westseite ausgerichtet und bietet direkten Zugang zum Balkon. Von hier aus eröffnet sich ein reizvoller Blick auf den angrenzenden Schlosspark – ein besonderer Vorzug dieser Immobilie.
Gerade in den Abendstunden entfaltet dieser Außenbereich seinen besonderen Reiz, wenn die tief stehende Sonne den Park in warmes Licht taucht. Ob beim entspannten Frühstück, mit einem guten Buch am Nachmittag oder beim Ausklang eines langen Tages: Der Balkon bietet einen wunderbaren Ort, um die grüne Umgebung in aller Ruhe zu genießen.
Auch das Badezimmer fügt sich mit seiner gepflegten Ausstattung harmonisch in das Gesamtbild ein. Das Oberlicht sorgt für eine angenehme natürliche Belichtung.
Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörender Kellerraum. Ein

gemeinschaftlicher Trockenraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung und ergänzt die praktischen Vorzüge des Hauses.
Die Lage in Wiesbaden-Biebrich verbindet ruhiges Wohnen im Grünen Umfeld mit einer guten Infrastruktur. Der Schlosspark liegt direkt vor der Tür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Auch das Rheinufer ist gut erreichbar und bietet weitere Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.
Das lebendige Zentrum von Biebrich mit seinen Cafés, Restaurants, Geschäften des täglichen Bedarfs und ärztlichen Einrichtungen befindet sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV ermöglicht zudem eine unkomplizierte Verbindung zu weiteren Stadtteilen und in die Wiesbadener Innenstadt.
Diese Altbauwohnung vereint historische Architektur, großzügige Wohnräume und eine attraktive Lage am Schlosspark auf besondere Weise. Sie eignet sich ideal für Käufer, die den Charme klassischer Altbauten schätzen und ein Zuhause mit individuellem Charakter suchen.
Ob entspannte Stunden auf dem Balkon mit Blick ins Grüne, ein Spaziergang durch den Schlosspark bis hin zum Rheinufer oder ein gemütlicher Abend in einem der nahegelegenen Restaurants – hier verbinden sich stilvolles Wohnen und Lebensqualität auf angenehme Weise.
Eine besondere Gelegenheit, den unverwechselbaren Charme eines historischen Altbaus in einer der reizvollen Wohnlagen von Wiesbaden-Biebrich zu entdecken.
Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26006081 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

Ausstattung und Details

- direkte Schlossparklage
- Doppelverglaste Kunsstofffenster mit Klappläden
- Balkon mit westlicher Ausrichtung und Blick auf den Schlosspark
- stilvolle Parkettböden in den Wohnräumen
- schöne Altbauelemente
- imposanter Deckenstuck
- Wannenbad mit Oberlicht
- Gasetagenheizung (in 2024 erneuert)
- Keller
- gemeinschaftlicher Trockenraum

Objektnummer: 26006081 - 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 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: 26006081 - 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: 26006081 - 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