Wiesbaden – Schierstein

Moderne 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse in Rheinnähe

Property ID: 25006045

PURCHASE PRICE: 472.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 129 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

At a glance

Property ID	25006045
Living Space	ca. 129 m²
Rooms	4
Year of construction	1910

Purchase Price	472.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

The property

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

The property

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

The property

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

The property

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

The property

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | wiesbaden@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/wiesbaden

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

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich in einem liebevoll erhaltenen Altbau aus dem Jahr ca. 1910, der durch seinen klassischen Charme und die stilvolle Substanz überzeugt. In jüngster Vergangenheit wurden der Innenhof sowie die gesamte Einfriedung einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Der Kellerbereich wurde isoliert.

Die Wohnfläche dieser Wohnung beträgt ca. 129 m². Die Wohnung verfügt über vier Zimmer und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit Kamin, das an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet mit einem kleinen Frühstücksbalkon den perfekten Ort für den Start in den Tag.

Ein besonderes Highlight ist die exklusive Dachterrasse, die Ihnen viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Genießen bietet. Im gemütlichen Dachgeschoss sorgt eine integrierte Klimaanlage auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum im Keller.

Nur wenige Schritte trennen Sie von der malerischen Rheinpromenade, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus ist eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an bedeutende Verkehrsknotenpunkte gegeben. Die zentrale Lage verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität.

Diese Wohnung vereint stilvolles Altbauflair mit modernem Wohnkomfort in lebendiger Umgebung – ideal für alle, die das Besondere suchen. Einziehen und Wohlfühlen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Details of amenities

- Wohnung 2017 saniert
- neue Gas-Etagenheizung
- Keller isoliert in 2021
- Innenhof und Einfriedung komplett erneuert
- 4 Zimmer
- Tageslichtbad mit Wanne
- Gäste-WC
- Maisonette-Wohnung
- wunderschöne Dachterrasse
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Kaminofen im Wohnzimmer
- moderne Einbauküche mit kleinem Frühstücksbalkon
- Abstellraum im Keller
- Fahrradkeller
- zentrale Lage zur Rheinpromenade und Einkaufsmöglichkeiten

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

All about the location

Am Schiersteiner Hafen, direkt am Rhein gelegen, befindet sich das „Tor zum Rheingau“ - Schierstein. Angrenzend an die benachbarten Stadtteile Dotzheim und Biebrich und nur fünf Kilometer südwestlich der Wiesbadener Innenstadt gelegen, kann man in diesem Stadtteil der hessischen Landeshauptstadt das mediterrane Flair der Hafenpromenade, auch liebevoll „Schiersteiner Riviera“ genannt, in vollen Zügen genießen. Hervorzuheben ist hier sicherlich das Schiersteiner Hafenfest, das alljährlich im Juli sowohl Einheimische als auch zahlreiche Besucher aus aller Welt anzieht, um unter anderem das traditionelle Drachenbootrennen zu bestaunen.

Gut 10.000 Einwohner erfreuen sich an der malerischen Schiersteiner Altstadt und profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur, die alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und alle Einkaufsmöglichkeiten bietet.
Wiesbaden-Schierstein verfügt über einen Bahnhof, von dem aus die nächstgelegenen Großstädte Wiesbaden, Mainz und Frankfurt bequem und schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

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.

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.

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Other information

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.

Property ID: 25006045 - 65201 Wiesbaden – Schierstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com