

Wiesbaden – Biebrich

# Solides 8-Parteienhaus mit guter Anbindung in ruhiger & grüner Randlage von Wiesbaden

????????? ??????????: 25006025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.850.000 EUR • ??????????: ca. 685,86 m<sup>2</sup> • ??????: 27 • ?????? ????: 1.153 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

?? ??? ??????

|                     |                           |               |                       |
|---------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25006025                  | ????? ??????? | 1.850.000 EUR         |
| ???????????         | ca. 685,86 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ????? ???????       | ?????????????? ??????     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 27                        |               | MwSt.) des            |
| ?????????           | 8                         |               | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 1964                      | ?????????     | Kaufpreises           |
| ????? ????????????? | 2 x ????????????          | ?????????     | ????????              |
|                     | ????? ?????????????,      | ????????????? |                       |
|                     | 4 x ???????               | ????????      | ????????, ??????,     |
|                     |                           |               | ?????????             |

???????? ?????????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                             |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 149.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 23.04.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1997           |

???????? ?????????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

?? ?????????



??????? ???????? : 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

?? ????????



???????? ?????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

?? ???????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

??????? ?????????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

??????? ?????????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

## ??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1964 präsentiert sich in einer ruhigen Randlage und bietet mit circa 685 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer Grundstücksfläche von etwa 1.153 m<sup>2</sup> eine großzügige Möglichkeit für Anleger oder Teilselbstnutzer. Das Objekt besteht aus acht Wohneinheiten, die als Zweispänner konzipiert sind. Die gesamte Immobilie teilt sich in insgesamt 27 gut geschnittene Zimmer und acht funktionale Badezimmer auf. Dabei wurde auf gängige Größen und funktionelle Grundrisse geachtet, um den Bewohnern ein angenehmes Wohngefühl zu bieten. Die Bewohner profitieren von einer süd-westlichen Ausrichtung der Wohnräume und Balkone, was eine hohe natürliche Lichtausbeute gewährleistet und den Aufenthalt auf den vier Balkonen und zwei Terrassen besonders angenehm gestaltet. Eine umfassende Modernisierung der Heizungsanlage wurde bereits im Jahr 2018 durchgeführt, bei der die Immobilie mit einer neuen Gaszentralheizung ausgestattet wurde. Zur Immobilie gehören außerdem vier Einzelgaragen und zwei zusätzliche Außenstellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner und deren Gäste bieten. Ein weiteres Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet des Mosbachtals, welches direkt an die Immobilie angrenzt. Diese Lage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und bietet diverse Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Die Bewohner können vielfältige Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren oder Joggingrunden in unmittelbarer Umgebung genießen. Die ruhige Randlage des Hauses sorgt zudem für eine entspannte Atmosphäre, fernab des städtischen Trubels, während die Anbindung an die städtische Infrastruktur dennoch schnell erreichbar ist. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel (wie die Buslinie 8) befinden sich in einem gut erreichbaren, fußläufigen Umkreis. Insgesamt bietet dieses Angebot ein großes Potenzial sowohl für Investoren, die nach einer stabilen und gut gelegenen Immobilie suchen, als auch für Teilnutzer. Die solide Bauweise und die bereits durchgeführten Modernisierungen unterstreichen den guten Zustand des Objekts und lassen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten durch die zukünftigen Bewohner. Aktuell sind 7 der 8 Einheiten vermietet, so dass auch ein Teileigennutz in Frage kommen würde oder die zeitnahe neu Vermietung nach eigenen Konditionen. Ebenso ist ein Außenstellplatz unvermietet. Das Objekt hatte in Vollvermietung zu Letzt eine Jahreskaltmieteinnahme von ca. 80.700 € erwirtschaftet und könnte bei zeitnaher Vollvermietung eine Sollmiete von etwa 82.200 € p.a. erbringen. Desweiteren bietet Ihnen das Objekt spannende Entwicklungspotential in den kommenden Jahren. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorteile und die Lage dieser Immobilie persönlich in Augenschein zu nehmen und das Potenzial der einzelnen Wohneinheiten zu erfassen.

??????? ?????????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

???????????????? ???? ?????????

- gepflegtes 8-Parteienhaus
- 4 Einzelgaragen
- 2 Außenstellplätze
- Jahreskaltmieteinnahme von Letzt ca. 80.700 €
- aktuell ein Außenstellplatz, eine Einzelgarage und eine Wohnung im EG unvermietet.
- schöner Gartenbereich
- Doppelverglasung Kunststoff mit Rollläden
- Kellerräume für jede Einheit
- Gaszentralheizung aus 2018 in 2024 erweitert
- gemeinschaftliche Waschküche (mit Trockenmöglichkeiten für UG und EG-Einheiten)
- gemeinschaftlicher Trockenraum im DG (mit Trockenmöglichkeiten für OG und DG-Einheiten)
- Außenplatz zum Trocknen an der Waschküche

??????? ?????????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

??? ??? ??? ???????????

Biebrich, direkt am Rhein gelegen, ist mit 36.500 Einwohnern der größte Stadtteil Wiesbadens. Wohnen am Wasser ist in den letzten Jahren immer beliebter geworden. Das Biebricher Schloss wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts als Residenz der Fürsten von Nassau erbaut. Der nach englischem Vorbild angelegte Schlosspark und die Rheinpromenade laden zum Flanieren ein. Eines der begehrtesten Villenviertel Wiesbadens befindet sich an der Biebricher Allee, die ebenfalls von prächtigen Villen gesäumt wird. Es handelt sich um die Villenkolonie Adolfshöhe. Rund 40 Villen im so genannten Darmstädter Landhausstil, einer Komposition aus Jugendstil und Fachwerk, sowie aufgelockerte, geschwungene und ineinander übergehende Straßenführungen prägen dieses Villenviertel. Im Süden grenzt es an die wunderschön angelegten Richard-Wagner-Anlagen mit den Tennisplätzen des Tennisclubs Grün-Weiß, gegenüber liegt das prächtige Gebäude der Sektkellerei Henkell. Im Ortskern von Biebrich lassen sich alle Einkäufe des täglichen Bedarfs bequem erledigen. Auf dem wöchentlich stattfindenden Markt auf dem Marienplatz werden frische Produkte angeboten. Restaurants und Cafés gibt es in großer Vielfalt. Verkehrsanbindung: Von der nahe gelegenen Bushaltestelle der Linie 8 erreicht man in weniger als 10 Minuten die Wiesbadener Innenstadt. Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz ist durch mehrspurige Stadtautobahnen und Zubringer gewährleistet, Biebrich ist schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss an die Autobahnen A66 (Rüdesheim-Frankfurt), A60 (Mainzer Ring) und die Anschlussstelle Äppelallee A643 ist in 3 Autominuten erreichbar. Der Rhein-Main-Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Biebrich entfernt.

??????? ???????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 149.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ?????????: 25006025 - 65187 Wiesbaden – Biebrich

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)