

Wiesbaden – Bierstadt

Gepflegtes Einfamilienhaus mit PV-Anlage in gefragter Lage von Wiesbaden zum Veredeln !

????????? ??????????: 25006056



www.von-poll.com

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 124 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 328 m²

??????? ?????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

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

???????? ??????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25006056	????? ???????	649.000 EUR
???????????	ca. 124 m²	??????	?????????????
?????????	4		?????????????????
????????????? ???	3	?????????????	Käuferprovision
???????????			beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	2		MwSt.) des
????? ??????????????	1992		beurkundeten
?????? ??????????????	2 x ?????????????	?????????	Kaufpreises
	?????? ??????????????,	?????????	?????????
	2 x ????????	?????????????	?????????
		?????????	?????????, ??????,
			??????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ?????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ?????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	56.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.02.2035	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

???????? ?????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

?? ?????????



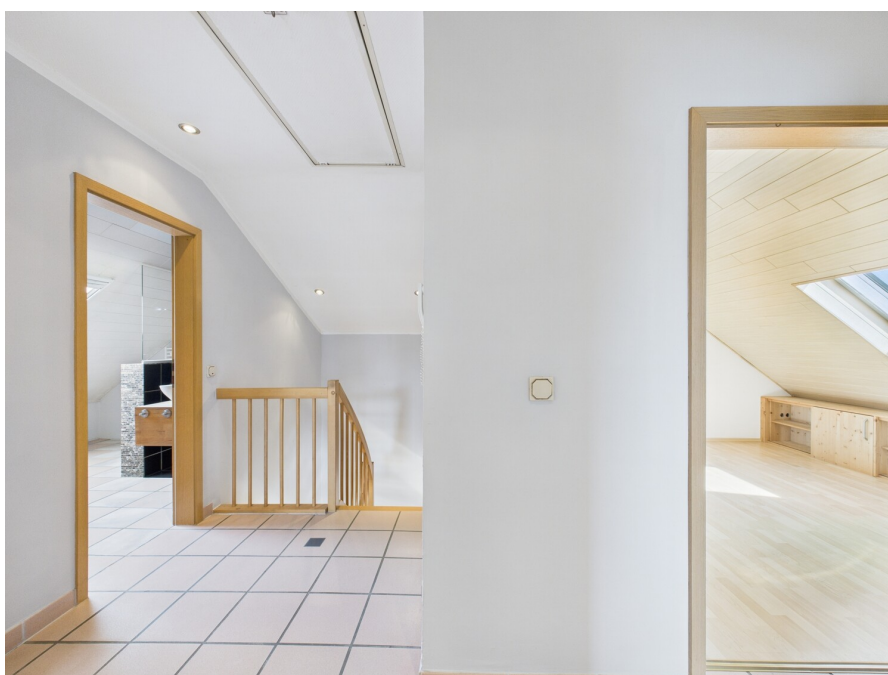
??????? ???????? : 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

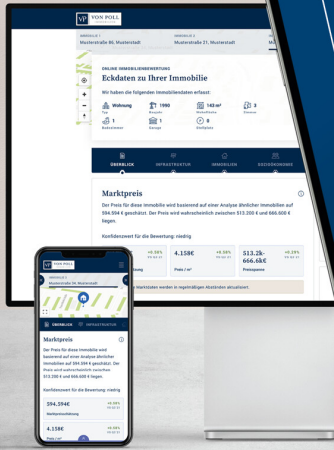
?? ?????????



???????? ?????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

?? ?????????





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

??????? ???????? : 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

?? ????????

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

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

??????? ?????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1992 bietet Ihnen mit ca. 124 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von etwa 328 m² ein einmaliges Angebot für Familien. In einer familienfreundlichen Lage gelegen, verbindet das Objekt komfortables Wohnen mit nachhaltiger Energieversorgung und gutem Grundriss mit Ausbaupotenzial zur Wohnflächenerweiterung.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet Zugang zur großen Terrasse, die an warmen Tagen ein idealer Ort für gemeinsame Stunden ist. Ein besonderes Highlight ist der Kamin mit Kachelofen, der in der kälteren Jahreszeit ein behagliches Ambiente schafft. Die angrenzende Küche lässt sich flexibel gestalten und sorgt für kurze Wege im Alltag und ausreichend Platz zum Frühstück. Im Obergeschoss verteilen sich drei gut geschnittene Schlafräume, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei Tageslichtbäder verteilen sich auf jeder Etage. Die Räume sind im Gesamtzustand gepflegt und warten darauf, von Ihnen nach individuellen Wünschen weiter veredelt zu werden.

Die Ausstattung des Hauses ist gezielt auf die Anforderungen modernen Wohnens ausgelegt. Eine neue Gaszentralheizung aus 2025 mit Hybridoption garantiert effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Die eingebaute Photovoltaikanlage liefert einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Beitrag zur Stromerzeugung und bietet eine sinnvolle Möglichkeit Ihr E-Auto bequem gleich zu Hause zu laden.

Im Außenbereich finden Sie einen kompakt angelegten, pflegeleichten Garten und zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge oder Fahrräder bieten. Zusätzliche Nutzfläche mit vielfältigem Umbaupotenzial steht Ihnen zur Verfügung – sei es als Werkstatt, Hobbyraum oder für weitere Wohnideen. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine familienfreundliche Lage aus - Spaziergänge im Grünen, sowie eine gute Erreichbarkeit zum Stadtleben sind hier gegeben.

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich als echter Familientraum mit umfangreichen Ausstattungsmerkmalen und weiterem Potenzial zum Veredeln. Die Kombination aus Platzangebot, moderne Haustechnik und der gepflegte Zustand bieten optimale Voraussetzungen für ein vielseitiges, zeitgemäßes Wohnen.

Lassen Sie sich dieses Objekt nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

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

- Große Terrasse
- Zwei Garagen
- Photovoltaik Anlage
- Neue Gaszentralheizung aus 2025 mit Hybridoption
- Kamin mit genehmigtem Ofen
- Zwei Tageslichtbäder
- Geräumige Nutzfläche mit Umbaupotenzial

??????? ?????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

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

Mit rund 12.700 Einwohnern zählt Bierstadt zu den größten Vororten im Westen Wiesbadens.

Landschaftlich reizvoll, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Feldern im Osten und Westen, lädt Bierstadt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen ein. Im Westen bildet das Aukammtal eine fußläufige Verbindung zum Kurhaus und Kurgebiet bzw. nach Wiesbaden-Sonnenberg. Der Aukambach fließt in einem künstlich angelegten Bachlauf durch das modellierte Gelände der Aukammtalanlagen. Zahlreiche Sitznischen laden zum stillen Verweilen ein.

Auch kulturell hat Bierstadt einiges zu bieten. Nach Überquerung der Bundesstraße B455 gelangt man in den alten Ortskern von Bierstadt, in dem sich die älteste Kirche Wiesbadens, die heutige evangelische Pfarrkirche, befindet. Eine weitere Sehenswürdigkeit des Stadtteils ist der 1473 erbaute Wartturm. Er steht auf dem gleichnamigen Hügel und bietet einen herrlichen Blick über die Stadt Mainz und das Umland.

Gute Freizeitmöglichkeiten vor Ort sind durch über 30 Vereine gegeben und bieten mit einer Bücherei, einer Grundschule, einer Kindertagesstätte sowie einer weiterführenden Schule ideale Voraussetzungen für Familien.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können durch ein Einkaufszentrum mit Aldi Süd, Lidl, Rewe und DM problemlos erledigt werden.

Verkehrsanbindung:

Wiesbaden-Bierstadt überzeugt als ruhiger Vorort aber auch mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Über die Bundesstraße 455 ist Bierstadt mit Wiesbaden, der A3 und der A66 verbunden und bietet somit eine hervorragende Anbindung.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut, so fährt die Buslinie 21 alle 5 Minuten in Richtung Wiesbaden und in weniger als 10 Minuten ist man in der Innenstadt oder in ca. 15 Minuten am Wiesbadener Hauptbahnhof.

Aber auch nach außen ist Bierstadt optimal angebunden!

Mit dem Taxi sind Sie in ca. 25 Minuten direkt am Flughafen oder in ca. 30 Minuten in der Frankfurter Innenstadt.

Die Entfernung von Wiesbaden nach Bierstadt beträgt ca. 4 km. Die Nähe zur Landeshauptstadt und die ideale Verkehrsanbindung machen Bierstadt auch zu einem idealen Treffpunkt für die Bewohner der Landeshauptstadt.

??????? ?????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

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

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

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com