Wiesbaden – Bierstadt

Modernes und gehobenes Wohnen mit A+ Standard in neuwertiger Gartenwohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24006027

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

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

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24006027
Wohnfläche	ca. 119 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	29.12.2029
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	14.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Die Immobilie

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

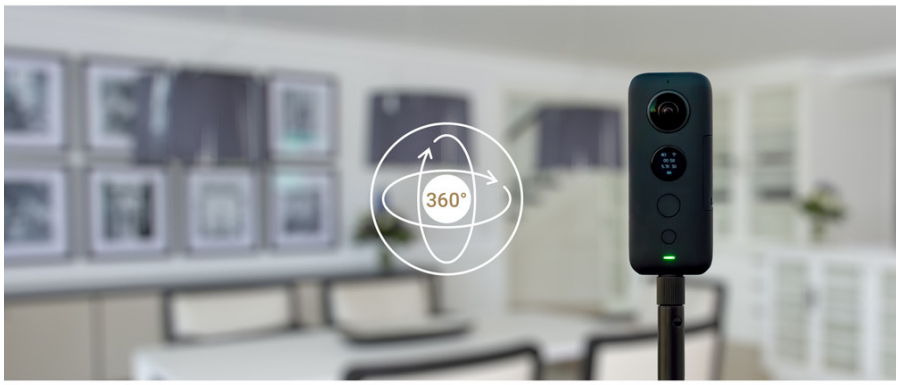
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

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

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Ein erster Eindruck

Hier verbinden wir modernes Wohnen mit durchdachter, hochwertiger Ausstattung und einem Energiestandard auf A+-Niveau dank Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage in einer großzügigen Gartenwohnung in Bierstadt. Das junge Sechsparteienhaus wurde 2019 für zukunftsorientiertes Wohnen fertiggestellt. Vom Familientraum mit Homeoffice bis hin zum altersgerechten und barrierefreien Wohnen bietet Ihnen diese Gartenwohnung auf ca. 119 m² mit vier Zimmern und zwei voll ausgestatteten Bädern ein neues Zuhause. Über den stufenlosen Eingangsbereich gelangen Sie in die nach hinten gelegene Eigentumswohnung. Diese empfängt Sie mit einem großzügigen und hellen Eingangsbereich, der Sie zunächst in das erste von drei möglichen Schlafzimmern oder auch Homeoffice, den praktischen Abstellraum und das innenliegende Gästebad mit bodentiefer Dusche führt. Im Stil des offenen Wohnkonzeptes erwartet Sie zudem eine umfangreiche Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung von Siemens und Neff, welche den hellen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und eigenen großzügigen Garten, geschickt in den vorteilhaften Grundriss der Wohnung einbettet. Abgerundet wird das Raumangebot durch zwei weitere Schlafzimmer sowie das Hauptbad mit Dusche und Badewanne, welches durch eine maßangefertigte Schiebetür die privaten Räumlichkeiten elegant vom Familienbereich trennt. Die durchdachten Details, wie die bodentiefen Fenster in den einzelnen Räumen, die Eingangstüren mit Fingerabdruckleser, die Video-/Audiostation im Eingangsbereich, die einheitlich verlegten Landhausdielen u.v.m. runden das moderne Wohnen mit mühelosen Komfort in dieser Immobilie ab. Im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses, welches Sie über den Personenaufzug erreichen, erwarten Sie neben den praktischen Gemeinschaftsflächen wie Fahrradkeller und Waschküche ein eigener Kellerraum sowie der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz. Vereinbaren Sie gerne noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Ausstattung und Details

- KfW 55-Effizienz-Haus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung
- Automatische Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage für die Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen
- Eigener Tiefgaragenstellplatz als Sondereigentum
- Ca. 180 m² Gartenfläche als Sondernutzungsrecht
- Haus- und Wohnungseingangstür mit Fingerprint-Leser
- Video-/Audiostation von Busch-Jaeger
- Telefon- und Internetanschluss in allen Räumlichkeiten
- Personenaufzug
- Sanitäreinrichtung von Laufen
- Elektrischer Küchenausstattung von Siemens und Neff
- Echtholz Landhausdielen in den Wohnräumlichkeiten
- Geflieste Badezimmer
- Deckenhöhe ca. 2,60 m
- Elektrische Rolläden

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Alles zum Standort

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 Aukammbach 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.

Objektnummer: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.12.2029. Endenergiebedarf beträgt 14.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24006027 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43 Wiesbaden
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com