

Wiesbaden – Bierstadt

# Gepflegtes, modernes MFH mit sanierter Erdgeschosswohnung zur Eigennutzung in zentraler Lage

Objektnummer: 24006037



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

KAUFPREIS: 1.035.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 313 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 688 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24006037 - 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: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24006037	Kaufpreis	1.035.000 EUR
Wohnfläche	ca. 313 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	11	Nutzfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Badezimmer	4		
Baujahr	1968		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	166.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



**VP 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)



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Die Immobilie

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.

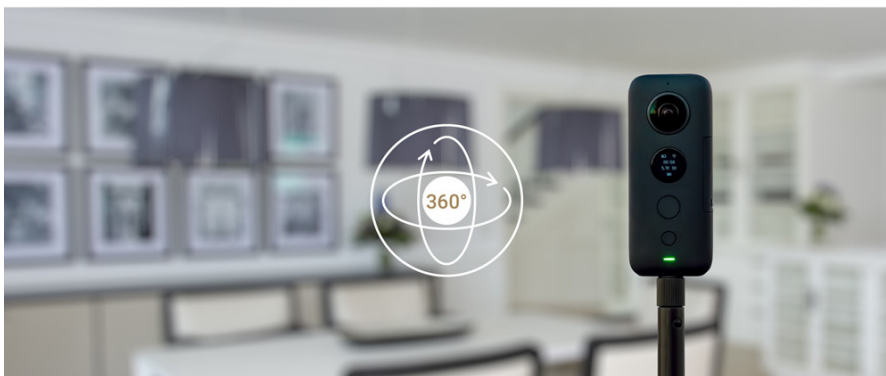
T.: 0611 - 16 02 72 0

Shop Wiesbaden | Taunusstraße 43 | 65183 Wiesbaden | [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)



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

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)



Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Ein erster Eindruck

Willkommen zum exklusiven Angebot dieses modernen Mehrfamilienhauses in begehrter Lage Wiesbadens, erbaut im Jahre 1968. Auf einem ca. 688 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie eine Wohnfläche von ca. 313 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf insgesamt vier Wohneinheiten, verteilt auf vier Stockwerken. Jede Wohnung besticht durch eine gepflegte Ausstattung und durchdachte Grundrisse, die einen optimalen Wohnkomfort gewährleisten. Die Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss sind gleich geschnitten und verfügen über eine mieter eigene moderne Einbauküche (außer der EG-Wohnung) inkl. angrenzender Abstellkammer, ein elegantes Tageslichtbad, ein gut nutzbares Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer sowie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang auf die Balkone bzw. die Terrasse. Von den Außenbereichen genießen Sie einen wunderschönen Blick in den gepflegten, großzügigen Garten. Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 89m<sup>2</sup>, die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss weisen eine ca. Wohnfläche von 87m<sup>2</sup> auf. Besonders hervorzuheben ist die charmante, frisch sanierte Erdgeschosswohnung. Diese ist direkt bezugsfertig und bietet ein modernes Ambiente sowie erstklassige Wohnqualität. Sie besticht mit Ihrer großen, sonnenverwöhnten Terrasse, über die Sie direkten Zugang zu dem sonnenverwöhnten Garten finden, welcher zum Verweilen im Freien einlädt. Die Erdgeschosswohnung wird zum Verkaufstermin leer übergeben und kann alternativ weitervermietet oder selbstgenutzt werden. Die Dachgeschosswohnung ist ca. 50 m<sup>2</sup> groß und aufgeteilt in einen großzügigen Dielenbereich, zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad und einen Balkon. Den Balkon kann man sowohl vom Wohnzimmer als auch der Küche betreten. Die oberen drei Wohneinheiten sind an ein solventes, freundliches sowie gepflegtes Klientel vermietet. Aktuell generieren diese Wohnungen einen Mietertrag von 24.960,- € p.a.. Dieses Mehrfamilienhaus bietet nicht nur ein attraktives Wohnumfeld, sondern auch eine solide Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Mietrendite. Sowohl die Fassade als auch das Dach (Dämmung + Eindeckung) wurden im Jahre 2017 erneuert, was dem Gebäude ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild verleiht. Im Jahre 2021 wurde die Gasheizung komplett erneuert. Die Immobilie ist vollständig unterkellert, wodurch Ihnen eine umfassende Kellerfläche geboten wird. Neben dem Hobbyraum mit einem anschließenden WC sowie direkten Zugang in den Garten stehen Ihnen und Ihren Mietern ein großer Wasch-Trockenraum sowie weitere Nutzfläche zur angenehmen Nutzung zur Verfügung. Der großzügige, liebevoll angelegte Garten, eine Doppelgarage sowie drei weitere Stellplätze runden das Angebot ab. Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als eine attraktive Immobilie mit viel Potential. Die gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, guter Lage und großzügigem Platzangebot machen dieses Objekt zu einer

lohnenden Investition. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Ausstattung und Details

- Bei dem Haus handelt es sich um eine DHH
- 2017: umfassende Renovierungen (Dachdämmung, Dacheindeckung sowie Dachfenster erneuert, Fassade neu angelegt)
- 2021: Einbau der neuen Gasheizung
- 2022/23: Sanierung der Erdgeschosswohnung inkl. Elektrik
- vier Wohneinheiten
- drei Wohneinheiten aktuell vermietet
- Erdgeschosswohnung mögliche Mieteinnahme: ca. 1.200€ (ohne Gewähr)
- Mietertrag p.a. mit fiktiver Mieteinnahme EG: ca. 39.360€ (ohne Gewähr)
- drei Kellerräume, DG Wohnung mit separatem Abstellraum
- Doppelgarage (hintereinander) plus zwei weiterer Stellplätze
- liebevoll angelegter Garten
- vollständig unterkellert

Objektnummer: 24006037 - 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. Diese Immobilie befindet sich am Ortseingang von Bierstadt und somit unweit des Wartturms, des Aukamms und dem Thermalbad im Aukammtal. Des Weiteren befinden sich fußläufig Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. der nahe gelegene Edeka Markt. 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: 24006037 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 166.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24006037 - 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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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