



ASIMMOBILIEN

AS IMMOBILIEN: ansprechende 3-Zimmer Etagenwohnung - Wiesbaden-Biebrich

Objekt: 220202310 • Breslauer Strasse 36 • 65203 Wiesbaden / Biebrich
299.900,00 €



AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>

Daten im Überblick

ImmoNr	220202310
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Breslauer Strasse
Hausnummer	36
PLZ	65203
Ort	Wiesbaden / Biebrich
Etage	1
Wohnfläche	ca. 76 m ²
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Duplex à 10.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	1985
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	160,8 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	11.09.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1985
wesentlicher Energieträger	Fernwärme



AS IMMOBILIEN

Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	299.900,00 €
Außen-Provision	2,975% inkl. MwSt
Hausgeld	462,00 €



Beschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Biebrich von Wiesbaden. Die Wohnanlage samt Tiefgarage wurde im Jahre 1985 erbaut. Auf einer Grundstücksfläche von etwa 1.391 qm befinden sich 30 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten.

Die 3-Zimmer Wohnung ist ca. 76 qm groß und befindet sich im 1.OG der Wohnanlage. Der Zugang zu der Eigentumswohnung erfolgt über das Treppenhaus oder einen Personenaufzug. Bei einer Wohnfläche von 76,30 qm unterteilt sich die 3-Zimmer-Wohnung in einen großzügig geschnittenen Wohn- und Küchen-/Essbereich samt Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad mit Badewanne, ein Gäste-WC und zwei Balkonen. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich ein Kellerraum samt gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum.

Das gesamte Gebäude wurde laufend instandgehalten und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung.

Lage

Wiesbaden als die hessische Landeshauptstadt ist mit über 290.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Hessens und liegt am westlichen Rand der international bekannten Metropolregion Frankfurt Rhein-Main.

Biebrich ist ein Ortsbezirk der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Er ist mit rund 38.000 Einwohnern bevölkerungsmäßig der größte Stadtteil von Wiesbaden. Mit einer der besten Verkehrsanbindungen im Rhein-Main-Gebiet ist der Autobahnanschluss (A66) in ca. 3 min, der Frankfurter Flughafen in ca. 25 min zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist weniger als 100 Meter entfernt. Die Busverbindung ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit mit dem Stadtzentrum von Wiesbaden und der umliegenden Orte.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Der Biebricher Schlosspark sowie die Rheinpromenade sind von der Liegenschaft fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Ausstattung Beschreibung

- modernisiert im Jahr 2000
- großzügiges Wohn-Essbereich
- zwei Balkone
- zeitlose offene Einbauküche
- Einbauschränke / Garderobe im Flur
- Außenrolläden
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Sonstige Angaben

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf den Angaben des Eigentümers und wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Jedoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Angaben ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Notarvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundriss-Grafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Kaufpreis Änderungen bleiben vorbehalten. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Wir von AS Immobilien wurden vom Eigentümer exklusiv mit dem Verkauf des Objektes beauftragt.

Information zum Geldwäschegesetz (GwG): Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist sind wir verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung erfragen. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises (bei Unternehmen / juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig).

Für die erste Kontaktaufnahme oder die Zusendung eines Exposés benötigen wir Ihre vollständige Anschrift. Füllen Sie bitte dazu einfach das Kontaktformular aus. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Unser Service Für Sie:

+ Wir übernehmen auf Wunsch die Vermarktung / Vermietung Ihrer Immobilie und sorgen für einen reibungslosen Übergang.

Weitere Immobilien - Angebote auf: www.as-immobilien-wiesbaden.com

Folgen Sie uns auf Facebook oder Instagram:



AS IMMOBILIEN

https://www.instagram.com/as_immobilien_wiesbaden

<https://www.facebook.com/ASImmobilienWiesbaden>

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



AS IMMOBILIEN

Impressionen



Wohnzimmer



Wohnzimmer

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



AS IMMOBILIEN



Wohnzimmer



Küche



ASIMMOBILIEN



Küche



Flur



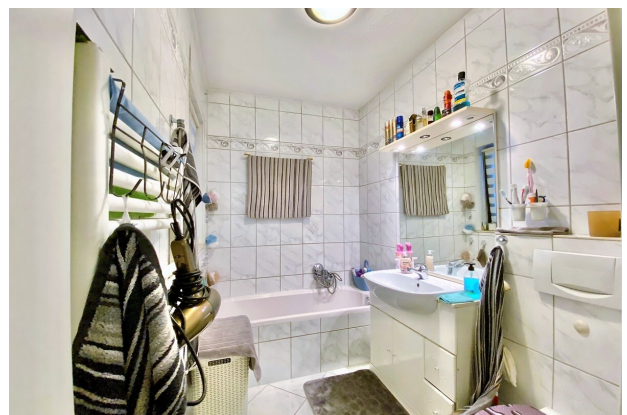
Flur



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



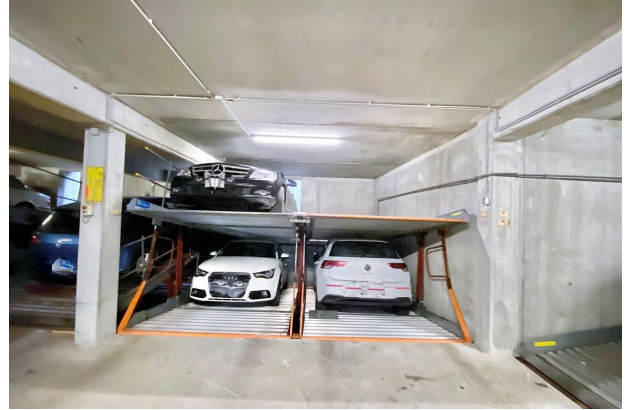
Bad



ASIMMOBILIEN



Flur



TG



Treppenhaus



Hausansicht



Grundriss

ASIMMOBILIEN

Arthur Schultek
Real Estate Agent

Am Gänsberg 28
65207 Wiesbaden
Tel.: +49 157 79570808
arthur.schultek@as-immobilien-wiesbaden.com
www.as-immobilien-wiesbaden.com

AS Immobilien



AS IMMOBILIEN



AS IMMOBILIEN

www.as-immobilien-wiesbaden.com

AS Immobilien

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



AS IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Herr Arthur Schultek
AS Immobilien
Am Gänsberg 28
65207 Wiesbaden

Mobil: +49 15779570808

E-Mail: info@as-immobilien-wiesbaden.com

Web: <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>