



ASIMMOBILIEN

# AS IMMOBILIEN: 145m<sup>2</sup> große, sanierte 5-Zimmer Eigentumswohnung, EBK, Stellplatz - Wiesbaden-Südost

Objekt: 222202310 • Biebricher Allee 25 • 65187 Wiesbaden  
779.000,00 €



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	222202310
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Biebricher Allee
Hausnummer	25
PLZ	65187
Ort	Wiesbaden
Etage	1
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 10.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	111,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	11.09.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1982
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	779.000,00 €



AS IMMOBILIEN

Hausgeld

885,00 €

---

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

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



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive 5-Zimmer Eigentumswohnung bietet Ihnen den perfekten Ort, um stilvoll und komfortabel in Wiesbaden zu leben. Die Wohnung liegt in einer historischen Wohnanlage, die im Jahr 1900 erbaut und 1982 erweitert wurde. Im Jahr 2018 wurde diese Wohnung liebevoll und umfassend saniert, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten.

Die gesamte Wohnanlage sowie die Wohnung selbst wurden laufend instandgehalten und befinden sich in einem hervorragenden und gepflegten Zustand. Moderne Annehmlichkeiten, wie eine effiziente Gaszentralheizung, sorgen für Wärme und Behaglichkeit in den Wintermonaten. Die hochwertigen Badezimmer und die stilvolle Einbauküche wurden geschmackvoll gestaltet und sind ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie.

Die Immobilie wird provisionsfrei angeboten.

## 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.

Die Lage dieser Immobilie ist hervorragend. Der Stadtteil Süd-Ost von Wiesbaden zeichnet sich durch seine zentrale Lage und die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten aus. Hauptbahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Autobahnen ermöglichen Ihnen eine einfache Erreichbarkeit des Wiesbadener Stadtzentrums und der umliegenden Region.

Dies ist Ihre Gelegenheit, ein stilvolles und komfortables Leben in einer der begehrtesten Gegenden von Wiesbaden zu beginnen. Wir laden Sie herzlich ein, diese außergewöhnliche Eigentumswohnung persönlich zu besichtigen und sich von ihrem Charme begeistern zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Traumzu Hause!

## Ausstattung Beschreibung

Die großzügige 145 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss der Wohnanlage und bietet eine gelungene Kombination aus modernem Luxus und traditionellem Charme. Die Raumaufteilung umfasst ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, das durch seine großzügige Gestaltung zum Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet Platz für kulinarische Kreationen. Vier komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Ihre Familie oder Gäste. Zwei Badezimmer (eines mit Badewanne und das andere mit Dusche) sorgen für höchsten Komfort. Ein Balkon ermöglicht es Ihnen, die frische Luft und die Sonne zu genießen. Ein zusätzlicher Außenstellplatz rundet das Angebot ab, um Ihr Fahrzeug sicher und bequem abzustellen. Im Untergeschoss des Gebäudes steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, ebenso wie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradabstellraum.

## 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](http://www.as-immobilien-wiesbaden.com)

Folgen Sie uns auf Facebook oder Instagram:

[https://www.instagram.com/as\\_immobilien\\_wiesbaden](https://www.instagram.com/as_immobilien_wiesbaden)

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



ASIMMOBILIEN

## Impressionen



IMG\_1554



IMG\_1546



AS IMMOBILIEN



IMG\_1561



IMG\_1558





ASIMMOBILIEN



IMG\_1557



IMG\_1548



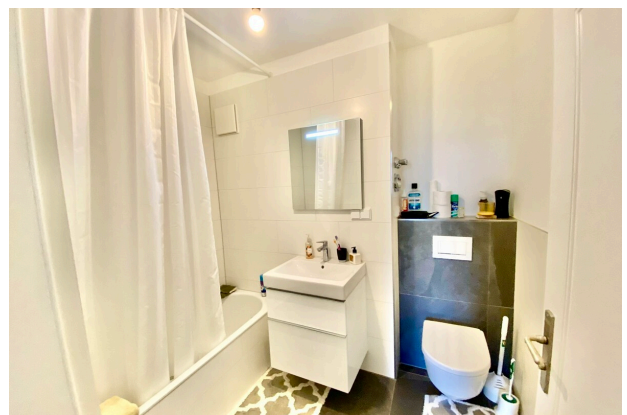
IMG\_1547



IMG\_1549



IMG\_1550



IMG\_1559



ASIMMOBILIEN



IMG\_1560



IMG\_1551



IMG\_1552



IMG\_1562



IMG\_1555



IMG\_1556



ASIMMOBILIEN



IMG\_1564



IMG\_1545



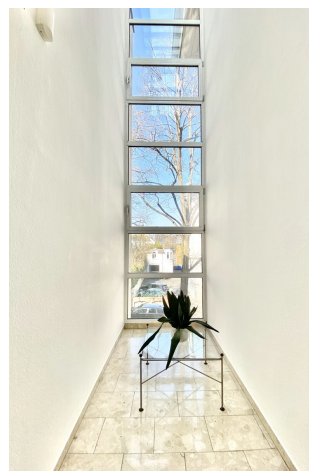
IMG\_1570



AS Immobilien



AS Immobilien



IMG\_1567



ASIMMOBILIEN

## Grundriss



ASIMMOBILIEN



1\_ Obergeschoss

## Grundriss



AS IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

Herr Arthur Schultek  
AS Immobilien  
Am Gänsberg 28  
65207 Wiesbaden

Mobil: +49 15779570808

E-Mail: [info@as-immobilien-wiesbaden.com](mailto: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](mailto:info@as-immobilien-wiesbaden.com) • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>