

Wiesbaden – Biebrich

# Großes freistehendes Einfamilienhaus seitlich der Biebricher Allee, hochwertige Ausstattung

Número da propriedade: 25006047



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

PREÇO DO ALUGUEL: 3.400 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 422 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25006047                                             |
| Área                   | ca. 200 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 2004                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel   | 3.400 EUR                                                                   |
| Custos adicionais  | 375 EUR                                                                     |
| Natureza           | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Tipo de construção | Sólido                                                                      |
| Área útil          | ca. 30 m²                                                                   |
| Móveis             | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Consumo final de energia                                 | 95.40 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 28.08.2033                    | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2004                              |

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## O imóvel



Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## O imóvel



Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## O imóvel



Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## O imóvel



Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## O imóvel



Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## O imóvel



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## O imóvel



Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## O imóvel



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](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

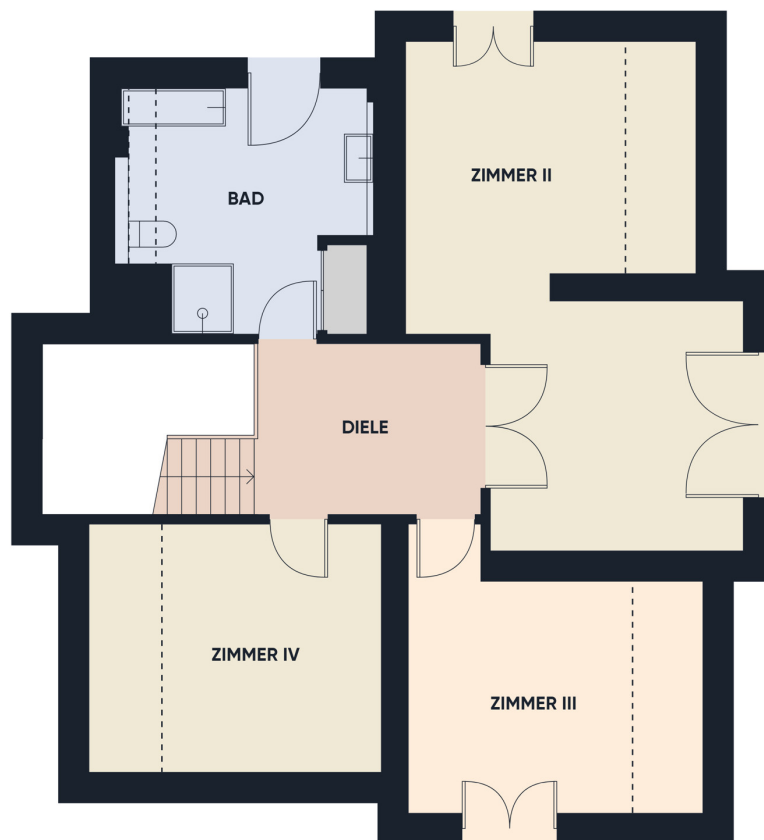
T.: 0611 - 16 02 72 0

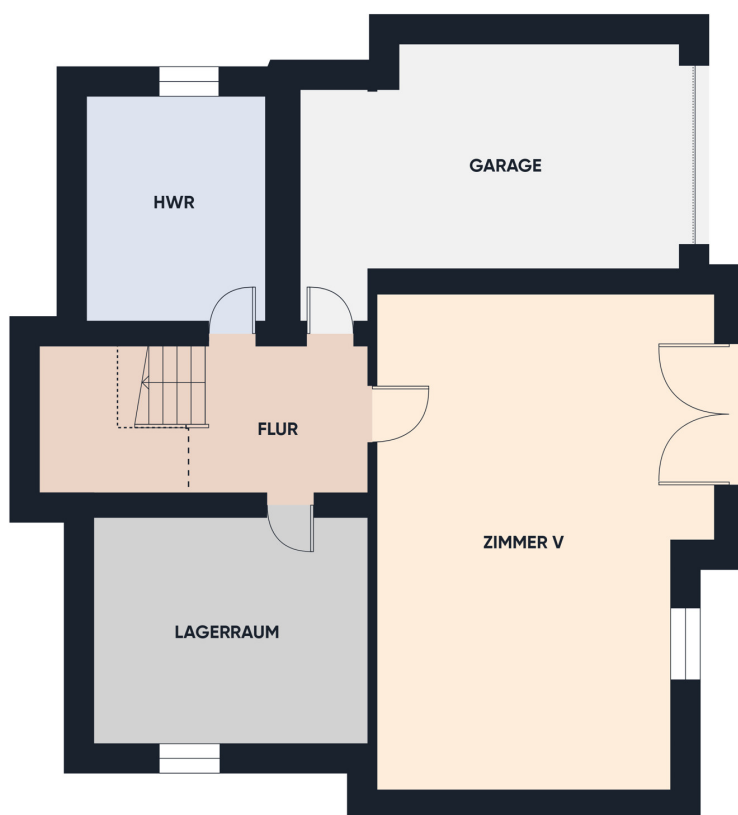
[www.von-poll.com/wiesbaden](http://www.von-poll.com/wiesbaden)

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus zur Miete vereint modernes Wohnen mit komfortabler Raumaufteilung und ansprechender Außenanlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf einem ca. 422 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien oder Mietinteressenten mit Platzbedarf.

Das im Jahr 2004 erbaute Haus präsentiert sich nach einer umfassenden Renovierung als Erstbezug in frisch modernisiertem Zustand. Insgesamt stehen Ihnen sechs helle und gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, welche sich vom Untergeschoss bis Dachgeschoss verteilen und sich flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche nutzen lassen.

Ein besonderes Highlight ist der offene, moderne Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Gestaltung ein einladendes und kommunikatives Ambiente schafft. Die hochwertige, umfangreiche Einbauküche ergänzt diesen Bereich perfekt. Der große Küchenbalkon bietet Platz für viele Gäste.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf einen kleinen Balkon mit direktem Zugang zum Garten, während das großzügige Zimmer im Untergeschoss direkten Zugang zu einer Terrasse bietet und vielseitig als Homeoffice-, Jugend- oder Schlafbereich genutzt werden kann.

Die Badezimmer überzeugen durch eine ansprechende Ausstattung – sowohl das Gäste-Bad als auch das Hauptbadezimmer sind modern und elegant gestaltet.

Praktische Kellerräumlichkeiten, die als Abstell- oder Hauswirtschaftsbereich genutzt werden können, runden das Angebot ab. Ein zusätzlicher Vorteil ist der direkte, innenliegende Zugang zur Garage, der Komfort und Sicherheit bietet.

Dieses Haus verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit familienfreundlicher Funktionalität und ermöglicht ein sofortiges Einziehen in ein frisch renoviertes Zuhause.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung!

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Detalhes do equipamento

Modernes, hochwertiges Einfamilienhaus zur Miete - Erstbezug nach Renovierung

- Baujahr: 2004
- Wohnfläche: ca. 200m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 422m<sup>2</sup>
- Komplette Renovierung August 2025

Räumlichkeiten:

- 6 Zimmer
- Zwei umfangreich ausgestattete Tageslichtbäder
- Offenes Wohn- Esskonzept
- Separate Küche mit hochwertiger Ausstattung und großem Balkon
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Rollläden an allen Fenstern
- Fußbodenheizung
- Elektrisches Garagentor
- Küchengeräte: Kochinsel mit fünfflammigem Gaskochfeld, hoch eingebauter Backofen und Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombination

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Tudo sobre a localização

Biebrich, direkt am Rhein gelegen, ist mit 36.500 Einwohnern der größte Stadtteil Wiesbadens.

Das Biebricher Schloss wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts als Residenz der Fürsten von Nassau erbaut. Der nach englischem Vorbild angelegte Schlosspark und die Rheinpromenade laden zum Flanieren ein.

Vom Haus sind es nur fünf Minuten zu Fuß in den Schlosspark. Sehr schön zum Joggen und mit dem Fahrrad ist man in ca. 30 Minuten auf einer tollen Strecke am Rheinufer entlang in Eltville im Rheingau.

Im Ortskern von Biebrich lassen sich alle Einkäufe des täglichen Bedarfs bequem erledigen. Auf dem wöchentlich stattfindenden Markt auf dem Marienplatz werden frische Produkte angeboten. Restaurants und Cafés gibt es in großer Vielfalt.

Verkehrsanbindung:

Von der nahe gelegenen Bushaltestelle der Linie 14 erreicht man in weniger als 15 Minuten die Wiesbadener Innenstadt.

Die Anbindung an das deutsche Autobahnnetz ist durch mehrspurige Stadtautobahnen und Zubringer gewährleistet,

Biebrich ist schnell und problemlos zu erreichen - idealer Anschluss an die Autobahnen A66 (Rüdesheim-Frankfurt), A60 (Mainzer Ring) und die Anschlussstelle Äppelallee A643 ist in 3 Autominuten erreichbar.

Der Rhein-Main-Flughafen ist nur 20 Taxi- oder 35 S-Bahn-Minuten von Biebrich entfernt.

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25006047 - 65203 Wiesbaden – Biebrich

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden

Tel.: +49 611 - 16 02 72 0

E-Mail: [wiesbaden@von-poll.com](mailto:wiesbaden@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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