

Wiesbaden – Bierstadt

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit PV-Anlage in gefragter Lage von Wiesbaden zum Veredeln !

CODE DU BIEN: 25006056



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 328 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25006056
Surface habitable	ca. 124 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	56.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## La propriété



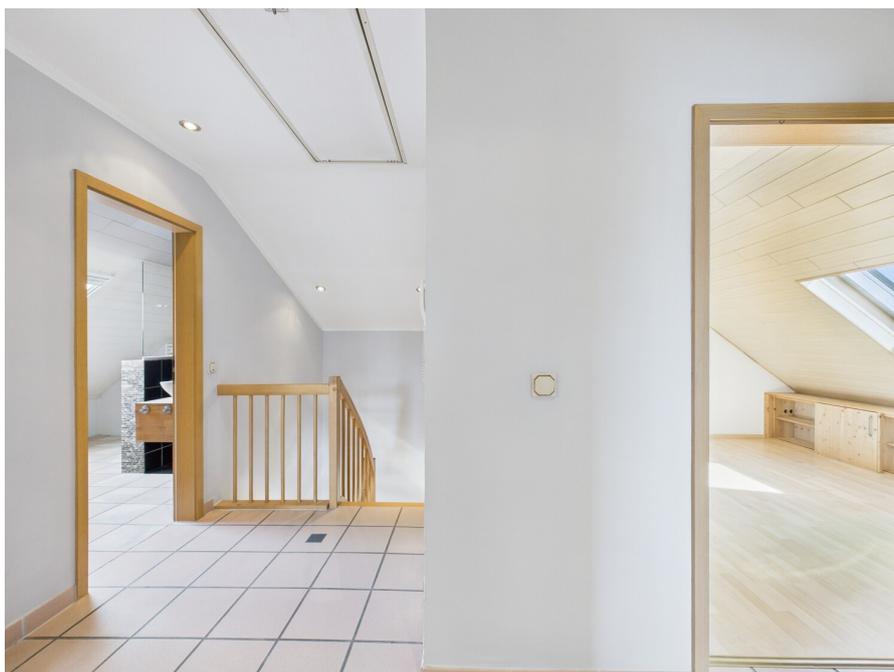
CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## La propriété

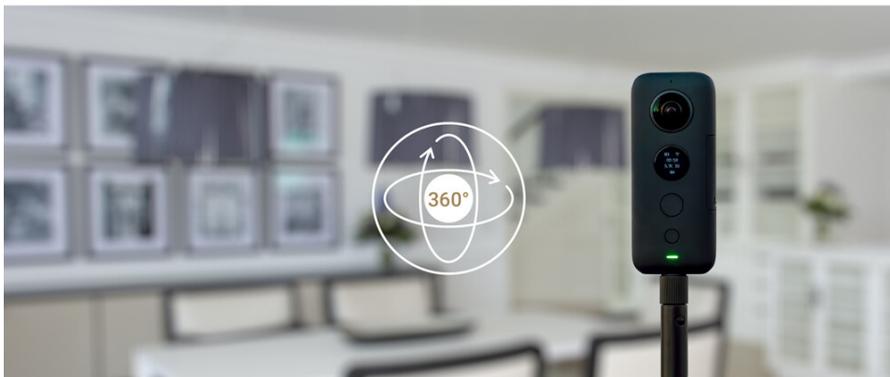


CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1992 bietet Ihnen mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von etwa 328 m<sup>2</sup> ein einmaliges Angebot für Familien. In einer familienfreundlichen Lage gelegen, verbindet das Objekt komfortables Wohnen mit nachhaltiger Energieversorgung und gutem Grundriss mit Ausbaupotenzial zur Wohnflächenerweiterung.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet Zugang zur großen Terrasse, die an warmen Tagen ein idealer Ort für gemeinsame Stunden ist. Ein besonderes Highlight ist der Kamin mit Kachelofen, der in der kälteren Jahreszeit ein behagliches Ambiente schafft. Die angrenzende Küche lässt sich flexibel gestalten und sorgt für kurze Wege im Alltag und ausreichend Platz zum Frühstück. Im Obergeschoss verteilen sich drei gut geschnittene Schlafräume, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei Tageslichtbäder verteilen sich auf jeder Etage. Die Räume sind im Gesamtzustand gepflegt und warten darauf, von Ihnen nach individuellen Wünschen weiter veredelt zu werden.

Die Ausstattung des Hauses ist gezielt auf die Anforderungen modernen Wohnens ausgelegt. Eine neue Gaszentralheizung aus 2025 mit Hybridoption garantiert effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Die eingebaute Photovoltaikanlage liefert einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Beitrag zur Stromerzeugung und bietet eine sinnvolle Möglichkeit Ihr E-Auto bequem gleich zu Hause zu laden.

Im Außenbereich finden Sie einen kompakt angelegten, pflegeleichten Garten und zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge oder Fahrräder bieten. Zusätzliche Nutzfläche mit vielfältigem Umbaupotenzial steht Ihnen zur Verfügung – sei es als Werkstatt, Hobbyraum oder für weitere Wohnideen. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine familienfreundliche Lage aus - Spaziergänge im Grünen, sowie eine gute Erreichbarkeit zum Stadtleben sind hier gegeben.

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich als echter Familientraum mit umfangreichen Ausstattungsmerkmalen und weiterem Potenzial zum Veredeln. Die Kombination aus Platzangebot, moderne Haustechnik und der gepflegte Zustand bieten optimale Voraussetzungen für ein vielseitiges, zeitgemäßes Wohnen.

Lassen Sie sich dieses Objekt nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Détails des commodités

- Große Terrasse
- Zwei Garagen
- Photovoltaik Anlage
- Neue Gaszentralheizung aus 2025 mit Hybridoption
- Kamin mit genehmigtem Ofen
- Zwei Tageslichtbäder
- Geräumige Nutzfläche mit Umbaupotenzial

**CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt**

## Tout sur l'emplacement

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 Aukambach 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.

CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

CODE DU BIEN: 25006056 - 65191 Wiesbaden – Bierstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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