

# \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



65203 Wiesbaden

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR

Scout-ID: 102204732

Grundstücksfläche ca.: 302,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 3  
Badezimmer: 2  
Objektzustand: Neuwertig  
Baujahr: 2013  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Bezugsfrei ab: sofort  
Garage/Stellplatz: Außenstellplatz  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2

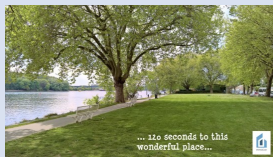


## Ihr Ansprechpartner:

immocon GmbH  
Herr Andreas Mayer  
E-Mail: [office@immocon.net](mailto:office@immocon.net)  
Tel: +49 611 4697766  
Mobil: +49 172 6125006  
Web: <http://www.immocon.net>

Provision für Käufer: 2,98  
Provision inkl. MwSt.

## \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



65203 Wiesbaden

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Doppelhaushälfte zwischen Altbauvillen und parkähnlichen Grundstücken umgeben.  
Ein Refugium in einer geschlossenen Gemeinschaft.

Durch das elektrische Schiebetor fährt man auf das Grundstück, die Pkw- Abstellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Man betritt das Haus, der klar strukturierte Grundriss ermöglicht ein großzügiges und teilweise offenes Wohnen auf drei Ebenen.

Wer eintritt, findet sich in einer geräumigen Diele wieder, das Gäste-WC befindet sich ebenfalls hier, außerhalb des Wohnraumes liegend.

Sie betreten den großen Wohn-Essraum mit Kamin, und dem Zugang zur Küche, getrennt durch eine Schiebetür, sowie den Zugang zur überdachten Terrasse- mit Blick in den kleinen Garten.

Die großzügige Küche mit Gourmet- Kochinsel und Essbar in den Farben Granit-Schwarz, Korpus weiss kann mit übernommen werden.

Über die Treppe nach oben gelangt man in den Bereich der Kinder bzw. in das erste Obergeschoß.

2 große Kinderzimmer, Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Eckbadewanne füllen das gesamte Geschoss.

Die letzte Etage nach oben gehört den Eltern mit Master-Bed-Room und Dusch-Bad, Hierzu gehört die Dachterrasse, ein Ort unter sommerlichen Sternenhimmel, zum Entspannen vor dem Schlafengehen.

Das Untergeschoß bietet zusätzlich eine Einliegerwohnung für ein weiteres Familienmitglied, als Büro oder als Nutzung zum vermieteten Wohnraum.

Der nicht genutzte Gewölbekeller mit einer Höhe von 4,00 m, wartet auf seine Wiederbelebung. Der Zugang führt z.zt nu rüber einen hofseitigen Einstieg.

Sie sind fußläufig in 3 Minuten am Rhein, mit seinem schönen Rheinufer, Grünflächen, Fahrwegen, Flächen für Freizeit und Erholung und langen Spaziergängen.

### Ausstattung:

6 Zimmer-Doppelhaushälfte in:  
- massiver Bauweise Porotonziegel  
- Stahlbetondecken/Flachdach

Technische Ausstattung und allgemeine Ausstattung  
•Gas- Brennwertheizung mit Solarunterstützung  
•Fußbodenheizung mit Raumregelung  
•Heiz-Kamin verglast, 7Kwh mit Holzscheidbeheizung  
•Entkalkungsanlage  
•Regenwassernutzung

Ausstattung Wohnungen  
•Fenster-Hebe-Schiebe-Elemente SCHÜCO

- 3-Scheibenverglasung
- Boden-Granitfliesen in den Wohnräumen, einschl. Treppe und Dielen
- Wohnraum-Wände weiß angelegt, teilweise mit Steinstruktur
- Bäder/Duschen/Wcs : Boden-Granitfliesen, anthrazit 60 x 60 cm.
- Wände weiss oder sandfarben 30 x 60 cm.
- Bodengleiche geflieste Duschen mit Glastrennwänden und Raindance-Shower
- Keramische Sanitärobjekte weiß
- Sanitärarmaturen Chromfarben
- SAT/Kabel/Medienanschluss in allen Zimmern.
- Rauchmelder Ausstattung nach Vorschrift
- Elektrische Rollläden
- Terrassenüberdachung

Erstbezug 2014

Ein angrenzendes ca. 750 m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück kann dazu gepachtet werden.  
Es ist noch frei zu gestalten.

### Lage:

Wiesbaden-Biebrich ist ein lebendiger, selbstbewusster Stadtbezirk mit einer sehr guten Infrastruktur. Seine 36.500 Einwohner finden in unmittelbarer Wohnungsnähe ein breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Tolle Restaurants und Cafés sorgen für das muntere "Leben in der Stadt", ebenso die kulturellen, sportlichen, gesellschaftlichen Aktivitäten. Hauptaugenmerk im Jahr gilt dem Pfingst-Reit-Turnier im Schloßpark Biebrich mit Spitzensportler und Prominenz aus der ganzen Welt. Traumhaft schön ist der im Jahre 1811 nach englischem Vorbild angelegte Park mit seinem Schloss, das in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts als Residenz für die Fürsten von Nassau errichtet wurde, und der mittelalterlichen Mosburg. Die neu gestaltete Rheinuferpromenade lädt zu einem Spaziergang oder einfach zum Verweilen auf einer der vielen Bänke ein. Dabei kann man dem bunten Treiben auf dem Fluss zusehen: Zum Beispiel den zahlreichen Fahrgastschiffen, die in den Sommermonaten ihre Gäste mit auf "große Reise" nehmen oder sie sicher auf die idyllisch gelegene Rettbergsau mit seinem Freibad oder in den Schiersteiner Hafen mit Anlegern für Privatboote bringen. Fußläufig vom Objekt in 2 Minuten am schönen Rhein.

### Sonstiges:

Frei nach Vereinbarung !

# \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



65203 Wiesbaden

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR



120 seconds to paradies



Wohnhaus

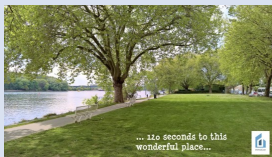


Wohnen mit Kamin



Kitchen

# \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



65203 Wiesbaden

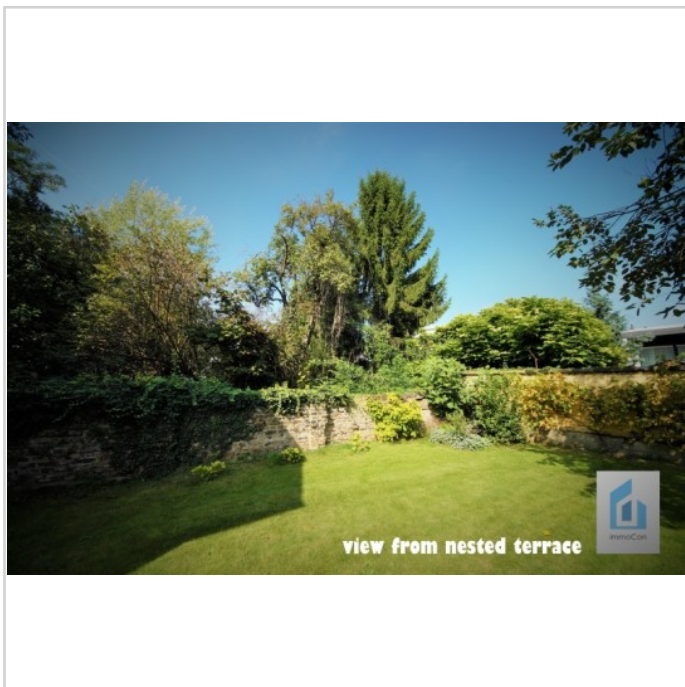
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR



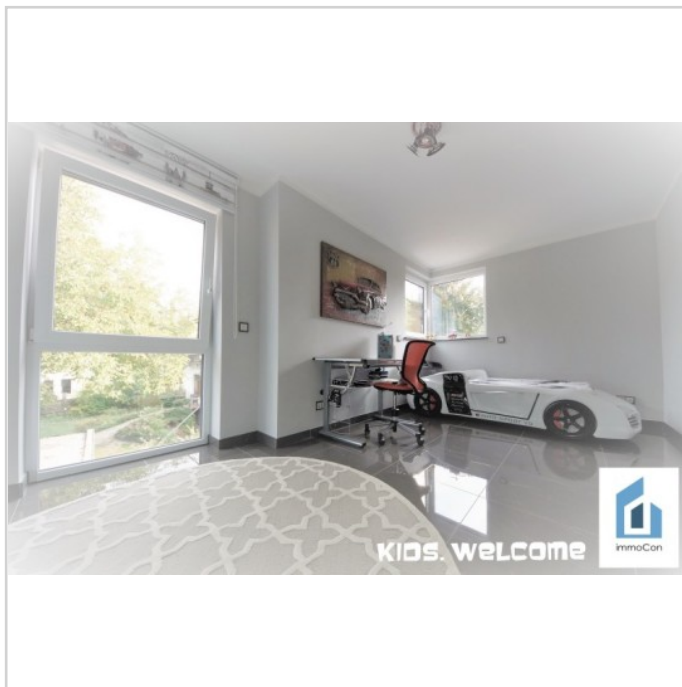
Dinner



Gäste



Blick von der Terrasse



Kinderzimmer

## \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



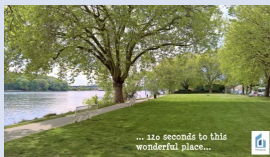
65203 Wiesbaden

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR



Einliegerwohnung ca. 50 m<sup>2</sup>

# \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



65203 Wiesbaden

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR



Einliegerwohnung oder Büro

## \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



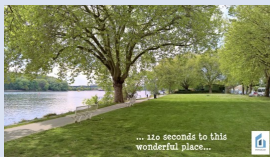
65203 Wiesbaden

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR



Erdgeschoss

# \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



65203 Wiesbaden

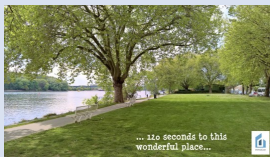
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR



1.Obergeschoß



# \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



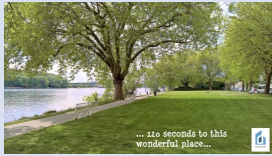
65203 Wiesbaden

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR



2. Obergeschoß

# \* Wohnen in toller Lage \* DHH am Schlosspark Biebrich



65203 Wiesbaden

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 220,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 892.000,00 EUR

