

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !

CLAUSSEN Immobilien



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Scout-ID: 140939871
Objekt-Nr.: 1301



Ihr Ansprechpartner:

Claussen Immobilien

Frau Maja Claussen

E-Mail: info@claussen-immobilien.de

Tel: +49 611 74344

Mobil: +49 171 6262020

Fax: +49 611 74345

Web: <http://www.claussen-immobilien.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	384,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1958
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2003
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	381,08 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1958
Bezugsfrei ab:	ab sofort oder nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Für Selbsterbauer oder Handwerker bietet sich hier eine Kaufgelegenheit in Wiesbaden-Biebrich: Doppelhaushälfte mit großem Gartengrundstück und Ausbaureserve. Alternativ bieten wir über unseren Kooperationspartner auch Sanierung und Planung aus einer Hand zu kostengünstigen Preisen an.

Das Haus ist komplett funktionstüchtig und nach Ihren Ideen sehr flexibel umzugestalten. Es wurde 1958 in massiver Bauweise errichtet.

Ca. 82 m² Wfl. sind gut aufgeteilt:

Im Erdgeschoss ein Eingangsbereich mit Gäste-WC, Küche (voll eingerichtet), heller Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur schönen Süd-/West Terrasse und dem großzügigen Garten.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zu einem großen Süd-/West Balkon. Auf dieser Wohnebene liegt auch das Tageslichtbad mit Wanne.

Das Dachgeschoss erstreckt sich über die gesamte Fläche des OG und ist über eine Auszugstreppe im Flur des OG zu erreichen. Der Dachboden ist trocken und gedämmt und ließe sich zu einem Spielboden für Kinder oder Gästebereich ausbauen.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Untergeschoss gibt es einen wohnlich ausgebauten Hobbyraum (oder Büro/Gästezimmer), einen Heizungsraum und einen Hauswirtschaftsraum. Von diesem gelangt man über eine Außentreppe in den Garten.

Das großzügige Eckgrundstück wird Ihnen gefallen! Ca. 384 m² in Süd-/Westlage. Der Bodenrichtwert in dieser Lage liegt bei € 750,-/m² (Stand 1.1.2022).

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Einzelgarage mit davorliegendem Stellplatz.

Ausstattung:

- Fliesenboden in Bad, Gäste-WC und Küche
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Laminatboden in den Schlafräumen OG
- Einbauküche, funktionsfähig aber modernisierungsbedürftig (Herd mit Backofen und Cerankochfeld, Geschirrspülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, Edelstahl-Dunstabzugshaube)
- Fernsehanschluss: Kabel u. Digital-Anschluss (2019)
- Anschluss Waschmaschine und Trockner: Waschküche
- Gasheizung Bj. 1987, Warmwasser über Strom
- Steigleitungen neu in 2003
- Wasserrohre aus Kunststoff
- neue Kunststoff-Fenster in 1999/2000
- Dachboden gedämmt und trocken - das Dach ist in Ordnung
- Einzelgarage mit Stellplatz davor

Lage:

Am Rand von Wiesbaden-Biebrich wohnen Sie hier in begrünter Südwestlage im Wohngebiet "Gräselberg".

Die angebotene Doppelhaushälfte liegt ruhig in einer Sackgasse.

Optimale Verkehrsanbindung sowohl in die Innenstadt als auch zur A 66 und A 643 (AB-Kreuz Schierstein).
Bahnhof Wiesbaden-Biebrich ca. 1,5 km, Hauptbahnhof Wiesbaden ca. 4 km, Innenstadt Mainz ca. 10 km, zum Frankfurter Flughafen ca. 28 km.

Bushaltestelle nur ca. 1 Fußminute entfernt (Linien 15, 39, N9, E39).

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis fußläufig zu erreichen - ebenso Kita, Schulen, Sportvereine, Ärzte, Apotheke.

Gute Freizeitmöglichkeiten (Freibad Kallebad ca. 5 Fußminuten entfernt).

Sonstiges:

Die Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei! Wir haben einen qualifizierten Alleinauftrag und werden vom Verkäufer bezahlt.

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die wir für verlässlich halten - weil sie uns aber von Dritten übermittelt wurden, können wir keine Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit übernehmen.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich - Irrtümer, Änderungen oder Zwischenverkauf müssen vorbehalten bleiben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Vertrauen Sie auf unsere Kompetenz und Erfahrung!

Immobilien sind seit mehreren Generationen unsere Leidenschaft. Seriosität, Integrität und werteorientierte Unternehmensführung sind ein Anspruch, dem wir uns jeden Tag stellen.

Wir stehen für Tradition und Moderne. Durch die Kooperation mit Herrn Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bieten wir Ihnen das Beste aus 2 Generationen und eine hohe Qualifikation.

Herr Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bringt als Architekt und Immobilienmakler eine über das übliche Maß hinausgehende Expertise und Sachverstand mit, um Sie hervorragend beraten zu können.

Wir ermitteln den marktgerechten Kaufpreis für Ihre Immobilie und besprechen mit Ihnen die optimale Vermarktungsstrategie. Ihr Projekt wird bei uns betreut wie ein eigenes Projekt, versprochen.

Wir freuen uns auf ein Kennenlernen.

Claussen Immobilien - professionell . seriös . persönlich

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Gartenansicht



Hausansicht m. Garage



Diele



Wohnzimmer

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Terrasse



Gartenansicht



Gartenansicht



1301einbaukueche

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



1301gaeste wc



1301treppe og



1301flur og



1301schlafzimmer

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !

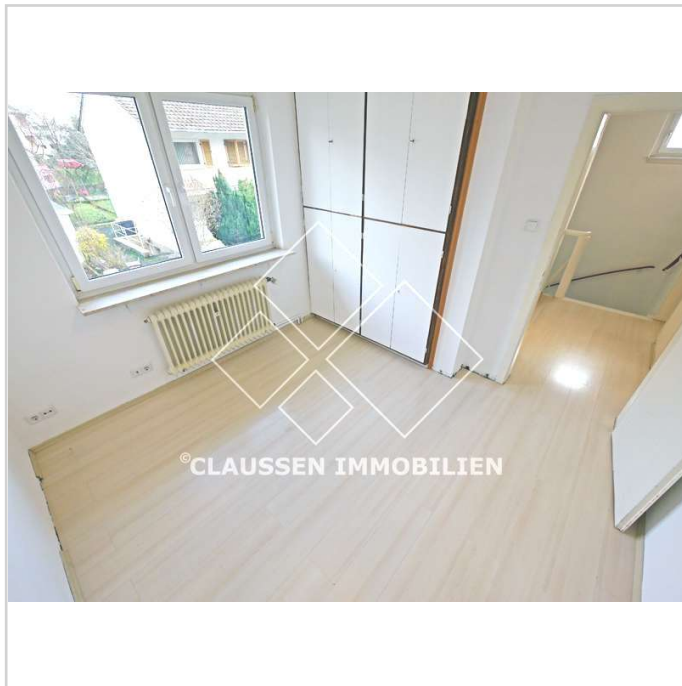


65187 Wiesbaden

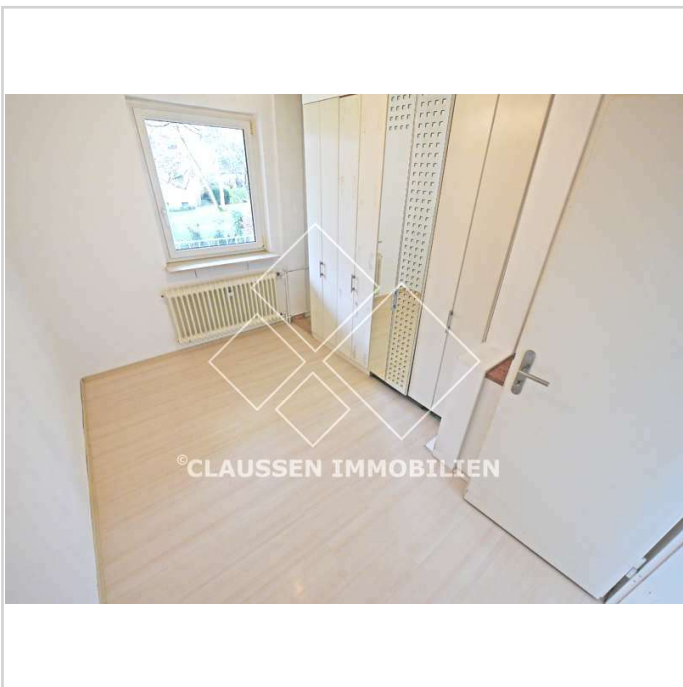
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



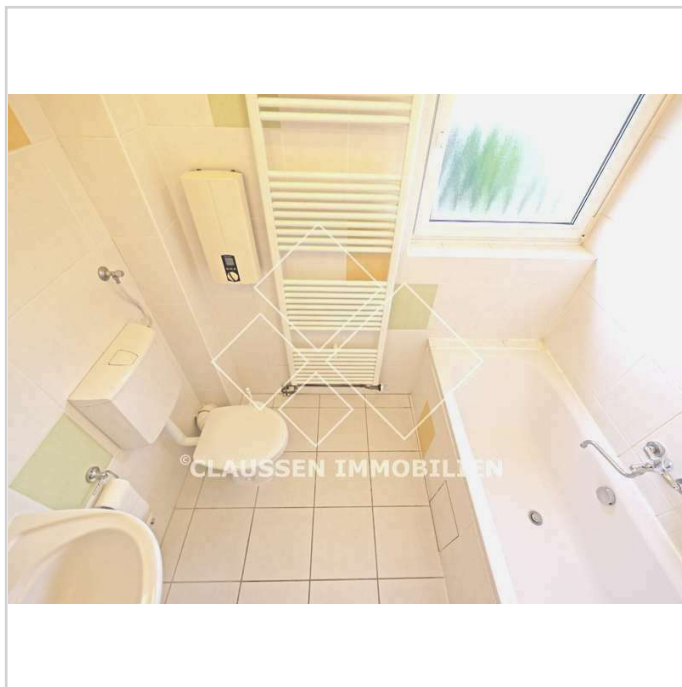
1301balkon



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Tageslichtbad

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Hobbyraum



Straßenansicht

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Maja Claussen



Marcus Claussen



Claussen Immobilien



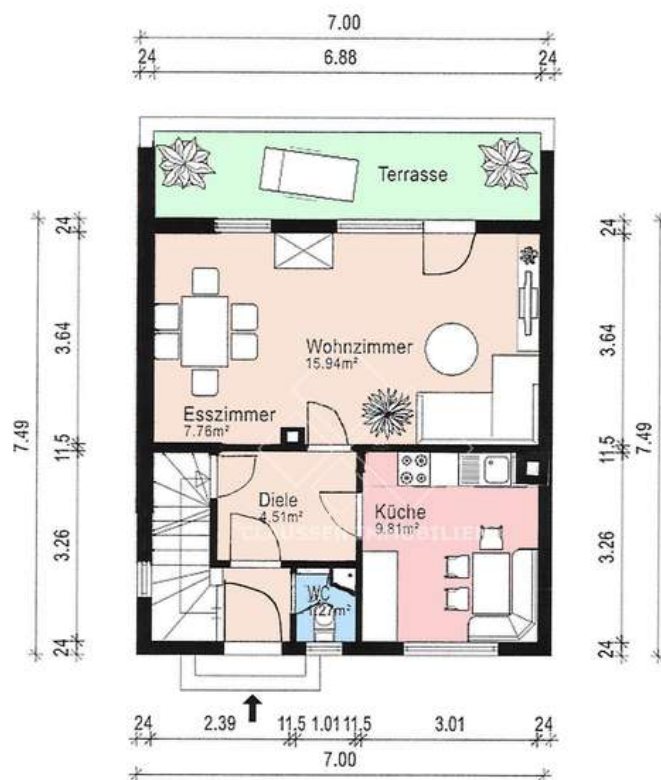
Top Makler Deutschland

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

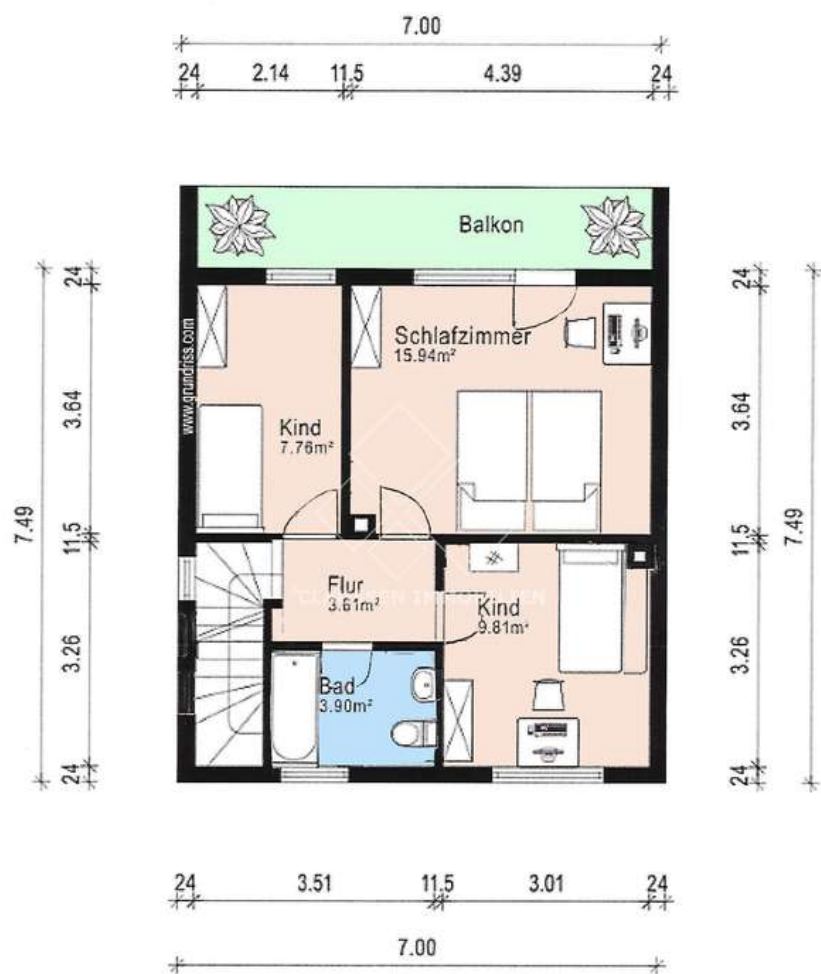


Grundriss Erdgeschoss



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

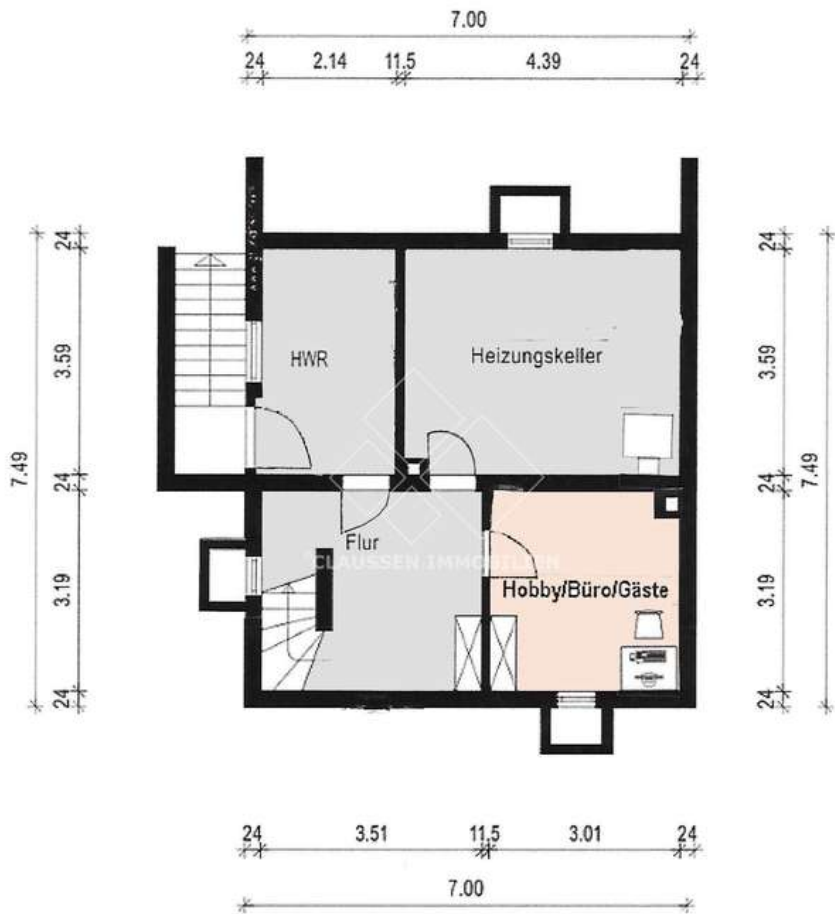


Grundriss Obergeschoss



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Grundriss Kellergeschoss

Provisionsfrei für Käufer! Wi.-Biebrich: DHH mit großem Garten u. Einzelgarage für nur 449.000 € !

CLAUSSEN Immobilien



65187 Wiesbaden

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 82,00 m²
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

