Modernes Reihenhaus der Extraklasse – energieeffizient wohnen in Wiesbaden-Nordenstadt

Objekt: 6545 • 65205 Wiesbaden / Nordenstadt
770.000,00 €



Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

REBER IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6545
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65205
Ort	Wiesbaden / Nordenstadt
Wohnfläche	ca. 139 m^2
Nutzfläche	ca. 47 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 238 m^2
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe
Terrasse	Ja
Loggia	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 10.000,00 € (Kauf)
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9,5 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	28.03.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2019
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	770.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

Beschreibung

Dieses moderne Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2021 verbindet hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und außergewöhnliche Energieeffizienz. Auf ca. 139 m^2 Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer über drei Wohnebenen, ergänzt um einen großzügigen Hobbyraum im Untergeschoss.

Das Erdgeschoss bildet mit der offenen, hochwertig ausgestatteten Einbauküche und dem großzügigen Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Von hier gelangt man direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse und in den eigenen kleinen Gartenbereich. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Die stilvolle Holztreppe ist ein besonderes Highlight und verbindet die einzelnen Etagen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer, ein modernes, hochwertig ausgestattetes Bad mit Wanne und Dusche sowie zwei praktische Abstellräume.

Das Dachgeschoss bietet mit einem Studio, dem Elternschlafzimmer und einem weiteren Duschbad einen privaten Rückzugsbereich. Die vorgelagerte Loggia erweitert den Wohnraum nach außen.

Das Untergeschoss verfügt neben Technik- und Kellerräumen über einen großzügigen Hobbyraum und bietet direkten Zugang zur Tiefgarage mit eigenem Stellplatz.

Auch technisch überzeugt das Haus: Fußbodenheizung über eine Wärmepumpe, PV-Anlage, dreifach verglaste und überwiegend bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden sowie eine Video-Gegensprechanlage sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Der hervorragende Energiekennwert von nur 9,5 kWh/(m^2a) unterstreicht die nachhaltige Qualität der Immobilie.

Das Haus ist Teil einer WEG-Anlage mit insgesamt 20 Häusern. Das Gebäude selbst ist vollständig als Sondereigentum eingetragen; an den Gemeinschaftsflächen besteht ein Miteigentumsanteil von 1/20.

Aktuell ist die Immobilie für 2.592 € monatlich vermietet und bietet somit auch für Kapitalanleger eine interessante Perspektive.

Ein Zuhause, das modernes Wohnen, hohen Komfort und zukunftsweisende Energieeffizienz auf besondere Weise miteinander verbindet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem modernen und ansprechend gestalteten Neubaugebiet im beliebten Wiesbadener Stadtteil Nordenstadt. Die Lage verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einer familienfreundlichen Umgebung und einer hervorragenden Infrastruktur.

Besonders Familien profitieren von den kurzen Wegen zu Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätzen sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen und Felder zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein. Damit bietet das Wohnumfeld ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und familiengerechtes Wohnen.

Auch die Nahversorgung lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Wiesbadener Innenstadt, Mainz und Frankfurt ebenso bequem erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A3 profitieren insbesondere Berufspendler von einer ausgezeichneten Anbindung an die gesamte Rhein-Main-Region.

Insgesamt verbindet die Lage modernen Wohnkomfort, eine hohe Familienfreundlichkeit und eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen ins Grüne – ein attraktiver Wohnstandort für Familien und alle, die die Vorzüge eines modernen Wohnumfelds schätzen.

Ausstattung Beschreibung

- Top Energieeffizienz
- Hochwertige EBK
- Direkter Zugang zur Tiefgarage vom Keller
- Eigener TG-Stellplatz
- Gäste-WC
- 2 moderne Bäder
- Fußbodenheizung
- Exklusive Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Designboden
- Wärmepumpe und PV-Anlage
- Video-Gegensprechanlage
- Garten mit Terrasse
- Loggia/Dachterrasse

Impressionen



Eingang



Küche

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Wohnzimmer

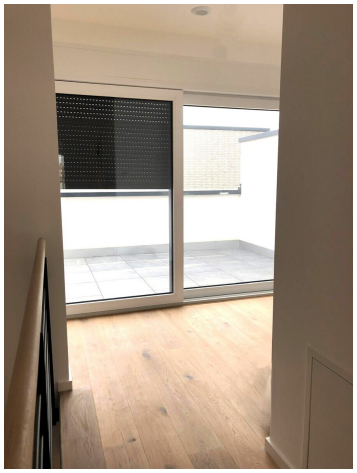


Terrasse

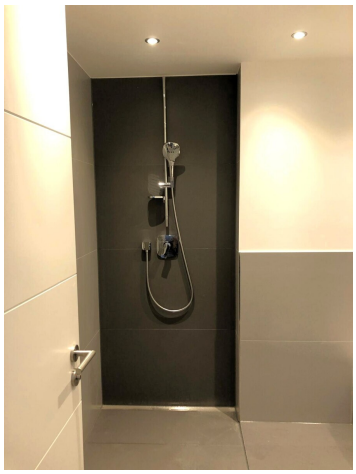
Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Bad



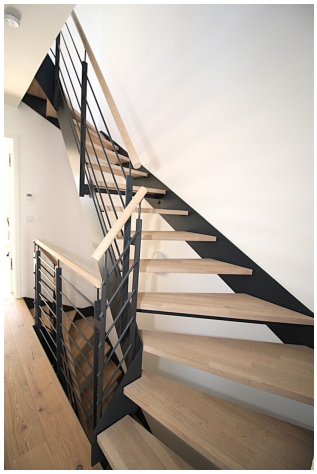
Loggia



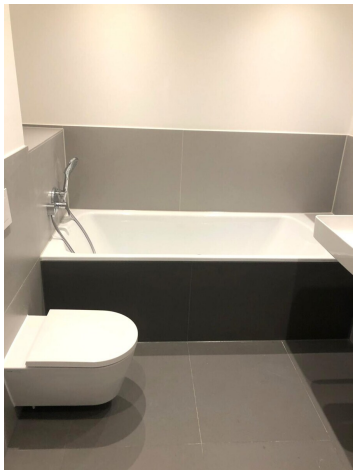
Dusche



Schlafzimmer



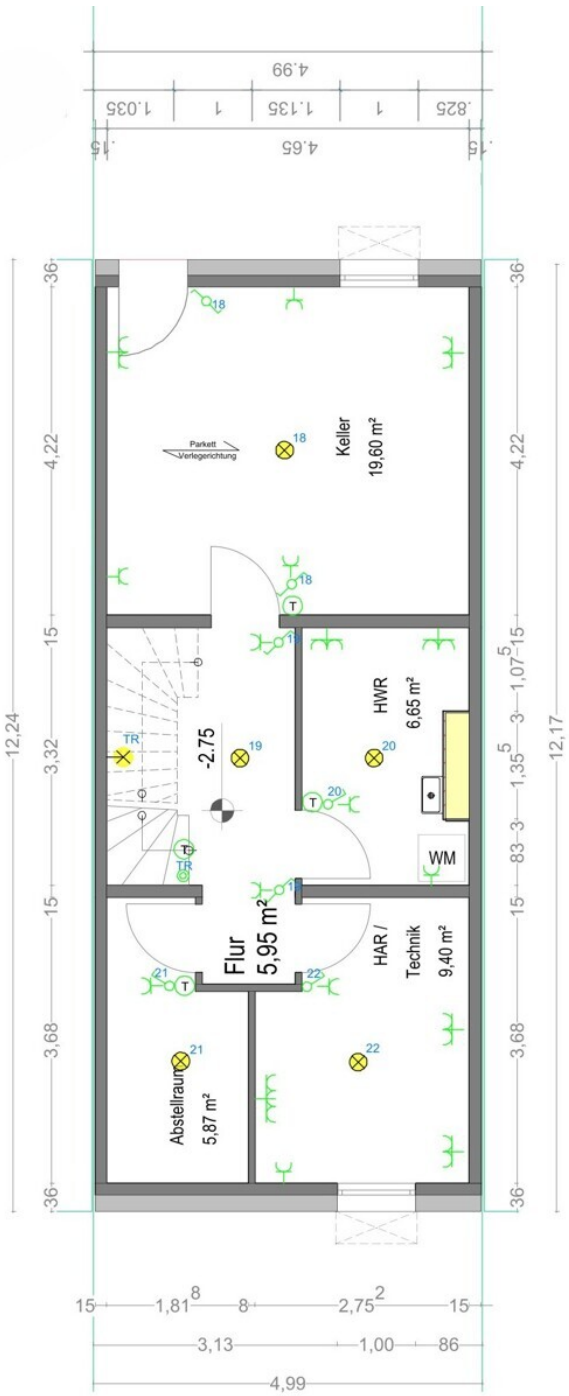
Treppe



Wannenbad

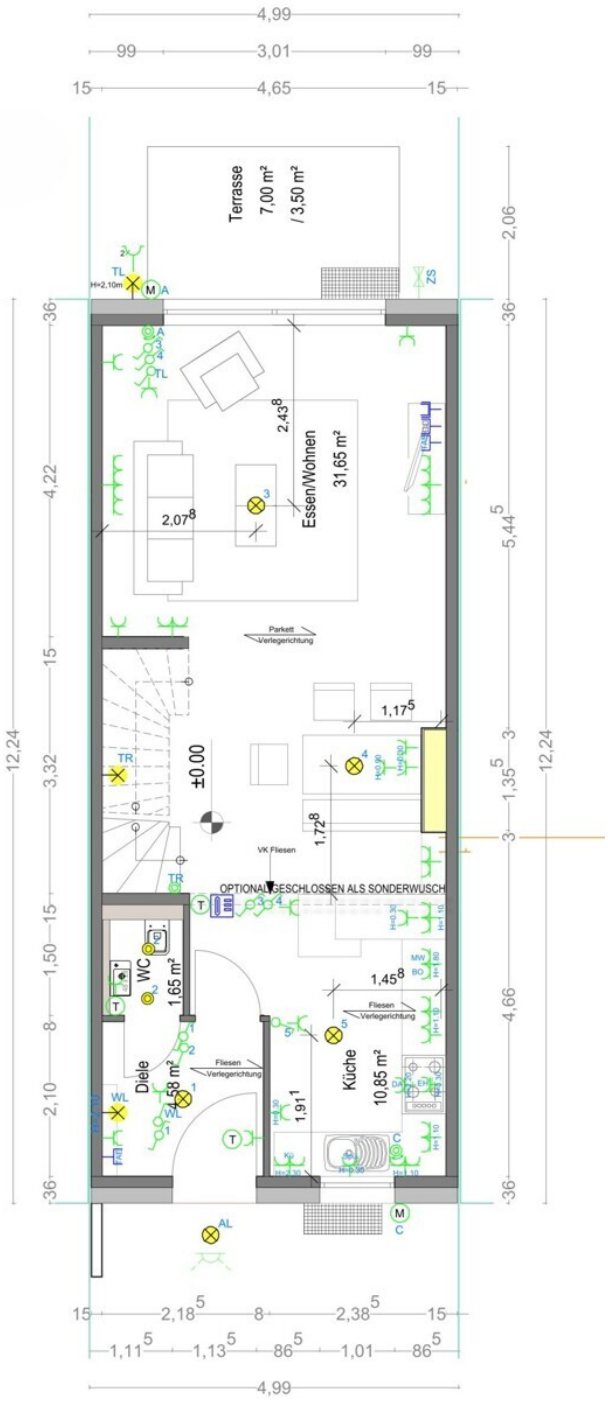
Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

Grundriss



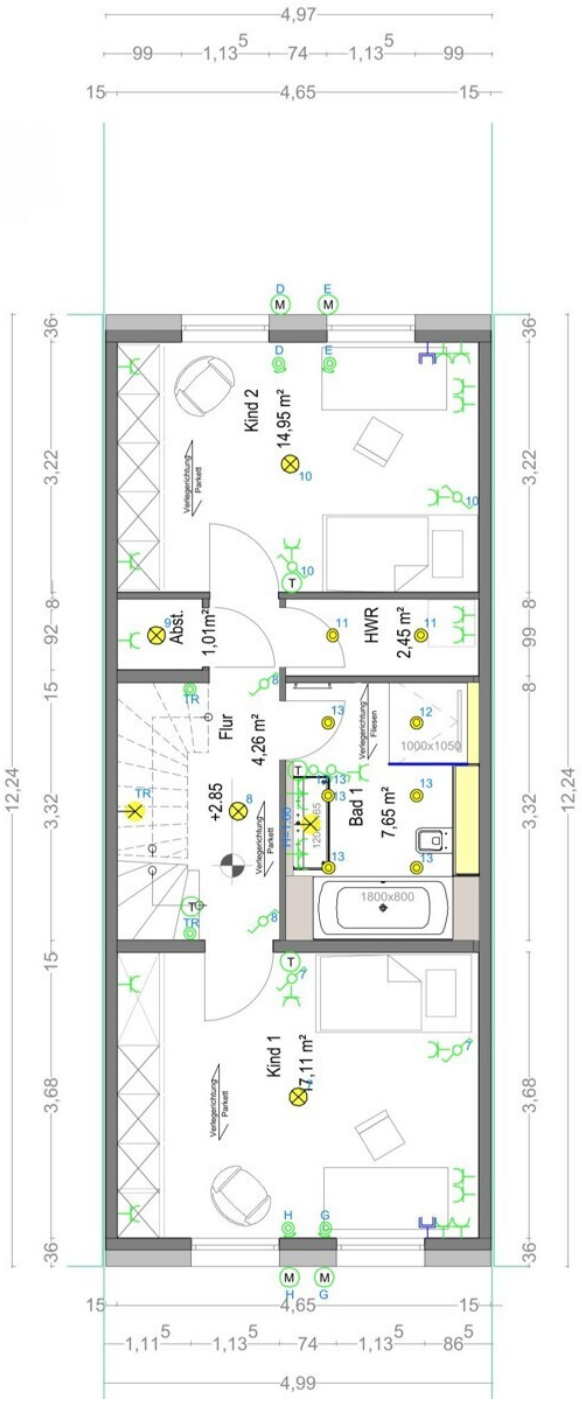
Grundriss KG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Grundriss EG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Grundriss OG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



Grundriss DG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Daniela Schorsch
Reber Immobilien Service GmbH
Hauptstraße 47
65817 Eppstein

Telefon: +49 6198 50 23 28

Mobil: +49 160 94 757 108

E-Mail: d.schorsch@reber-immobilien.de
Web: www.reber-immobilien.de

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.