



Objekt 1-24-020

## Wiesbaden: Junges Reihenmittelhaus im Sauerland!

<b>Wohnfläche ca.</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	2006
<b>Zimmer</b>	5
<b>Energieausweis</b>	-B-151.89 kWh/m <sup>2</sup> a, FW



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Reihenmittelhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 2006
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	5
<b>Bezugsfrei ab</b>	01.08.2024
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 135 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 150 m <sup>2</sup>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz

**550.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Befeuerungsarten</b>	Fernwärme
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Energieverbrauchskennwert
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	51.89 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B

## Adresse

65199 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

In diesem gepflegten Reihenmittelhaus erstreckt sich moderner Wohnkomfort über drei einladende Etagen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich schafft eine freundliche Atmosphäre und öffnet sich zu einem kleinen Garten mit einer charmanten Hütte für viel Stauraum. Der Gartenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen Rückzugsort im Grünen. Diese grüne Oase verleiht dem Anwesen eine besondere Note und bietet Raum für Entspannung und gesellige Stunden im Freien.

Die beiden oberen Etagen des Hauses präsentieren insgesamt vier vielseitig nutzbare Zimmer. Diese bieten Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für zwei Kinderzimmer, ein großzügiges Schlafzimmer und ein flexibles Büro oder ein Hobbyraum. Die bestehende Küche bleibt erhalten, wodurch eine funktionale Basis für einen schnellen und unkomplizierten Einzug gegeben ist.

Zusätzlich zu den Wohnbereichen bietet das Haus ein Gäste-WC und zwei Bäder, was den täglichen Komfort erhöht und den Bedürfnissen einer Familie gerecht wird. Die Bäder sind zeitlos gestaltet und bieten einen stilvollen Rückzugsort für entspannende Momente.

Ein Außenstellplatz rundet das Gesamtpaket ab, was nicht nur den Komfort, sondern auch die Alltagstauglichkeit des Hauses unterstreicht. Diese praktische Ergänzung sorgt dafür, dass das Auto stets in unmittelbarer Nähe geparkt werden kann.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als zeitgemäßes und durchdachtes Wohnerlebnis. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, optimaler Raumaufteilung und dem Charme des Gartens macht dieses Anwesen zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit für Familien, die nach einem harmonischen Zuhause suchen.

## Ausstattung

- Außenstellplatz
  - Offener Wohn- und Essbereich
  - 4 Schlafzimmer
  - 2 Bäder
  - Gäste-WC
  - Garten
  - Ruhige Wohngegend
- 

## Lage

Dotzheim ist ein Stadtteil im Westen von Wiesbaden und hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Stadtteil liegt etwa fünf Kilometer vom Wiesbadener Stadtzentrum entfernt und ist von einer Mischung aus traditionellen Wohngebieten und modernen Entwicklungen geprägt.

Die Lage am westlichen Rand von Wiesbaden bietet Bewohnern eine ruhige Umgebung und zugleich eine gute Anbindung an die Innenstadt. Die Nähe zum Autobahnanschluss A66 erleichtert außerdem die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

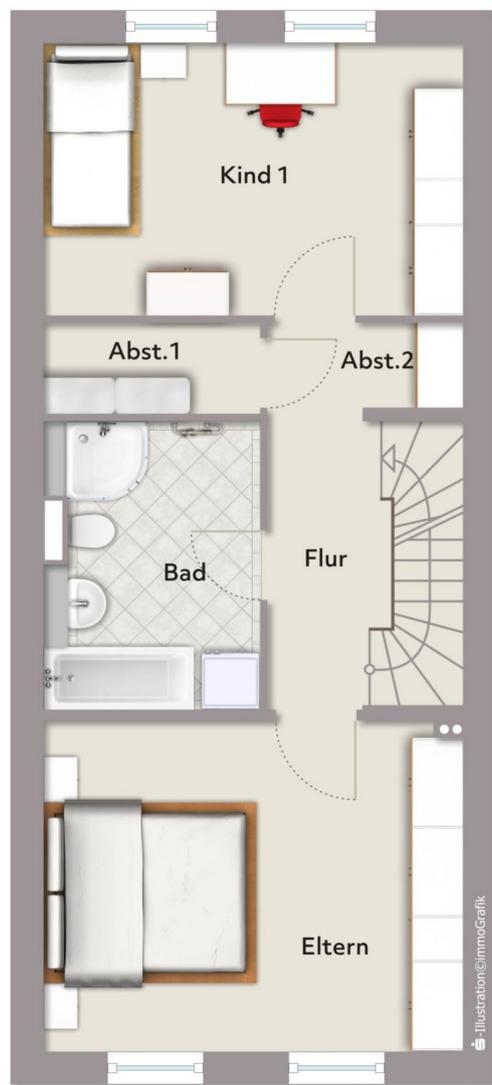
Der Stadtteil verfügt über eine vielfältige Infrastruktur, die von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu Freizeiteinrichtungen reicht. In Dotzheim finden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, was den Stadtteil besonders für Familien attraktiv macht.

# Erdgeschoss

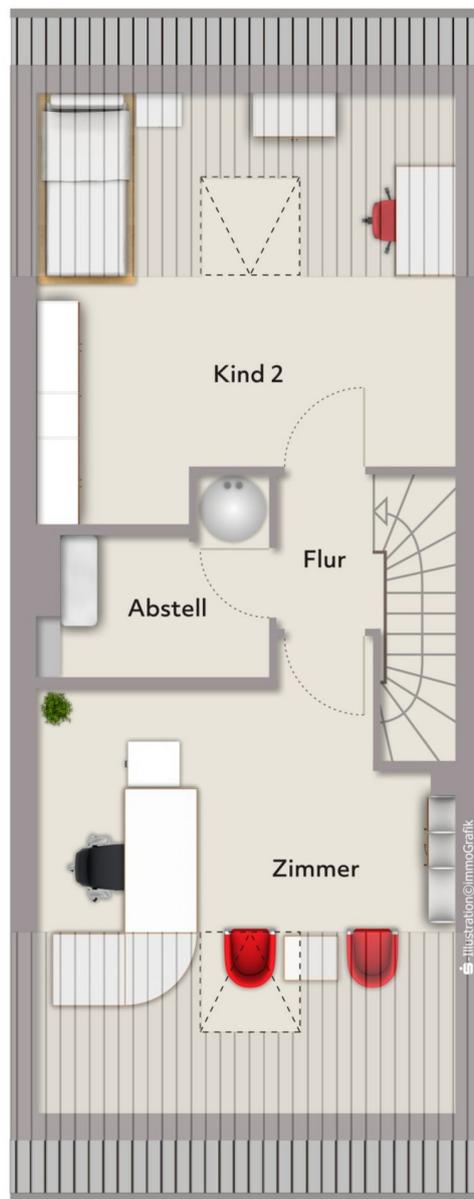


Exposéplan, nicht maßstäblich

## Obergeschoss



## Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 0611/364-86999

 [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)

---

## Sonstige Angaben

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

\*\*\*\*\*

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden

Tel.: 0611/364-86969 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;

2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde