



Objekt 1-24-029

## Wiesbaden: 2 Häuser, 1 Grundstück und die Möglichkeit!

<b>Wohnfläche ca.</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	307 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1870
<b>Zimmer</b>	4
<b>Energieausweis</b>	-ist beantragt-



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 Schreiben Sie uns

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





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1870
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	8
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 306 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**598.000 € \* Kaufpreis**

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

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Gas-Heizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Gas
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Keine Angabe

---

## Adresse

65191 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



Zum Verkauf steht ein einzigartiges Grundstück mit zwei Häusern in top Lage. Das erste Haus ist ein gemütliches Wohnhaus, das sofort bezogen werden kann. Es verfügt über ausreichend Platz für eine Familie und bietet jeglichen Komfort für ein behagliches Zuhause.

Das zweite Haus auf dem Grundstück ist derzeit als Praxis genutzt, bietet jedoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einem Bauantrag könnte es problemlos in ein weiteres Wohnhaus umgewandelt werden oder auch gewerblich genutzt werden. Die Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten und bieten viel Potenzial für Individualität.

Ein Innenhof trennt die beiden Häuser voneinander und bietet einen ruhigen Rückzugsort im Freien. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und die Natur genießen. Das gesamte Grundstück ist sehr gepflegt und bietet ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung.

Diese Liegenschaft ist ideal für alle, die Arbeit und Wohnen miteinander verbinden oder eine besondere Wohnidee umsetzen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

### Vorderhaus

- Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Freigelegtes Fachwerk
- Holzfenster
- Neue Heizung aus 2023
- Einbauküche
- Unterkellert
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Saniert ca. 1996 bis 1998

### Hinterhaus

- Gewerblich genutzt
  - ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - Eigene Heizung
  - Grundrissumgestaltung möglich
  - Kernsaniert ca. 1995
-

## Lage

Wiesbaden-Bierstadt ist ein charmanter Ortsteil in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Gelegen im Osten der Stadt, zeichnet sich Bierstadt durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Ortsteil bietet eine gelungene Mischung aus städtischem Leben und naturnahem Wohnen.

Bierstadt verfügt über eine solide Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, und Schulen, was den Alltag der Bewohner erleichtert. Die vorhandenen Geschäfte und Dienstleistungen decken die grundlegenden Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.




Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in Bierstadt gut ausgebaut. Die Busse ermöglichen eine bequeme Fortbewegung innerhalb des Stadtteils sowie eine schnelle Verbindung in die umliegenden Viertel und das Stadtzentrum von Wiesbaden.

Insgesamt präsentiert sich Wiesbaden-Bierstadt als eine lebenswerte Wohngegend, die den Bewohnern eine gute Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Entspannung bietet. Die familiäre Atmosphäre und die Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen machen diesen Ortsteil zu einem attraktiven Wohnort in Wiesbaden.

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

-  Schreiben Sie uns
  -  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.: Schreiben Sie uns | 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: Schreiben Sie uns, 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: Schreiben Sie uns, 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