



Objekt 1-24-088

Wiesbaden: Zuhause im Komponistenviertel!

Wohnfläche ca.	176 m ²
Grundstücksfläche ca.	585 m ²
Baujahr ca.	1959
Extras	Moderner Schnitt, saniert in 2018
Energieausweis	-B- 311 kWh/(m ² a); Gas;H



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1959
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Saniert
Letzte Renovierung	2018
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 176 m ²
Grundstücksfläche	ca. 585 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	2
Parkplatztyp	Außenstellplatz

1.350.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	311 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	H

Adresse

65193 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Dieses elegante Einfamilienhaus, 1959 erbaut und 2018 saniert sowie durch einen Anbau erweitert, vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit zeitgemäßem Komfort. Die Sanierung umfasste die Erneuerung von Böden, Wänden, Bädern, Heizung und Heizkörpern sowie der Elektroleitungen und der Fenster. Zudem wurde die Fassade frisch gestrichen und sorgt für einen harmonischen, modernen Auftritt.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohn- und Essbereich großzügig und lichtdurchflutet, ideal für gesellige Abende und Familienleben. Durch einen fließenden Übergang ist der Essbereich in das Wohnkonzept integriert, was eine einladende und wohnliche Atmosphäre schafft. Ein separates Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein Gäste-WC bieten praktische Optionen und Flexibilität. Die Ankleide führt direkt in das Elternschlafzimmer und schafft ein privates, zusammenhängendes Refugium. Direkt daran angrenzend befindet sich ein großes Badezimmer, das mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet ist und das Schlafzimmer ideal ergänzt.

Das Obergeschoss beherbergt einen Loungebereich, der sich als zusätzliches Wohnzimmer oder als Rückzugsort für die Familie nutzen lässt. Zwei großzügige Kinderzimmer bieten hier nicht nur Raum zur Entfaltung, sondern auch Zugang zur sonnigen Dachterrasse, die mit herrlichen Ausblicken zum Verweilen einlädt. Ein weiteres modernes Badezimmer auf dieser Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Dieses stilvolle, modernisierte Haus in bester Lage des Komponistenviertels ist perfekt für Familien oder Paare, die hohen Wohnkomfort in Verbindung mit erstklassigem Stil schätzen. Hier erleben Sie eine harmonische Kombination aus Alt und Neu – in einem der begehrtesten Wohnviertel Wiesbadens.

Ausstattung

- Eingewachsenes Grundstück
 - PKW-Abstellplatz auf dem Grundstück
 - Voll unterkellert
 - Anbau im Jahre 2018
-

Lage

Das Wiesbadener Komponistenviertel steht für oberste Lagequalität in Wiesbaden und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiesbadens.

Das Komponistenviertel ist vor allem geprägt von der großen Dichte von historischen Villen und attraktiven Neubauten.

Eine optimale Lage auch für die Familien, da Kindergarten und Grundschule fußläufig zu erreichen sind, auch weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe.

Kurze Wege zur Innenstadt bieten eine besondere Lebensqualität für den Alltag. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel über die Idsteiner Straße ist hier gegeben. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Autobahnzubringer Richtung Mainz, Köln und Frankfurt. Mit einem kleinen Spaziergang sind Sie im wunderschönen Kurpark.

Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86969

✉ 0611/364-86999

✉ 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

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