



Objekt 1-25-023

Wiesbaden: Liebe- und stilvoll sanierte Doppelhaushälfte!

Wohnfläche ca.

130 m²

Baujahr ca.

1937

Zimmer

4

Besonderheit

Frisch saniert

Energieeffizienzklasse

H



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Hauskategorie | Doppelhaushälfte |
| Baujahr | ca. 1937 |
| Objektzustand | Saniert |
| Letzte Renovierung | 2022 |
| Qualität der Ausstattung | Gehoben |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | ca. 130 m ² |
| Grundstücksfläche | ca. 458 m ² |
| Nutzfläche | 45 m ² |
| Keller | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Parkflächenanzahl | 1 |
| Parkplatztyp | Garage |

690.000 € * Kaufpreis

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

Energie

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerungsarten | Gas |
| Energieausweis | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Energieausweistyp | Energieverbrauchskennwert |
| Energieverbrauchskennwert | 262.47 kWh/m ² a |
| Energieeffizienzklasse | H |

Adresse

65203 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

DIE IMMOBILIE

Diese wunderschöne Doppelhaushälfte wurde in den Jahren 2022 und 2023 umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen und zugleich gemütlichen Stil. Auf drei Etagen bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnküche, die einen Gartenzugang mit sich bringt. Direkt angrenzend befinden sich der offene Wohn- und Essbereich, der durch die Fischgrätenoptik des Bodens und der eingebauten LED-Leisten in der Decke eine moderne wie klassische Wohnatmosphäre schafft.

Das Obergeschoss verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad. Zusätzlich gibt es eine praktische Nische, die sich ideal als Arbeitsecke oder Leseplatz eignet. Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das ein zusätzliches Zimmer sowie ein weiteres Duschbad bereithält – perfekt geeignet als Gästezimmer, Büro oder Elternschlafzimmer.

Der großzügige Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob Grillabende, Spielbereich oder einfach nur zum Erholen – hier bleiben keine Wünsche offen.

Zusätzlich ist das Haus vollständig unterkellert und bietet somit viel Stauraum sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby- oder Hauswirtschaftsraum. Eine Garage sowie ein Kleinwagenstellplatz direkt davor sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten und runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Diese Doppelhaushälfte kombiniert modernen Wohnkomfort mit einer ansprechenden Architektur und bietet ein perfektes Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Heizungsanlage aus 2022
- Fenster aus 2022
- Smart-Home
- Vinyl-Boden
- 2 moderne Duschbäder
- Großer Garten
- Garage
- Zentrale Lage
- Ideale Infrastruktur

Lage

Wiesbaden-Biebrich: Einer der begehrtesten Stadtteile der Landeshauptstadt vereint urbanes Flair mit einer hervorragenden Wohnqualität. Dank der optimalen Verkehrsanbindung sind Sie in nur zwei Gehminuten an der nächsten Bushaltestelle und erreichen somit die Wiesbadener Innenstadt sowie auch den Rheingau in kürzester Zeit. Die A66 liegt nur einige Fahrminuten entfernt und verbindet Sie schnell mit dem gesamten Rhein-Main-Gebiet.

Neben der guten Infrastruktur bietet Biebrich eine perfekte Balance aus Stadtleben und Erholung. Der charmante Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist nah, ebenso wie der Rhein und der Schlosspark, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Die Rheinpromenade ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet ein besonderes Flair.

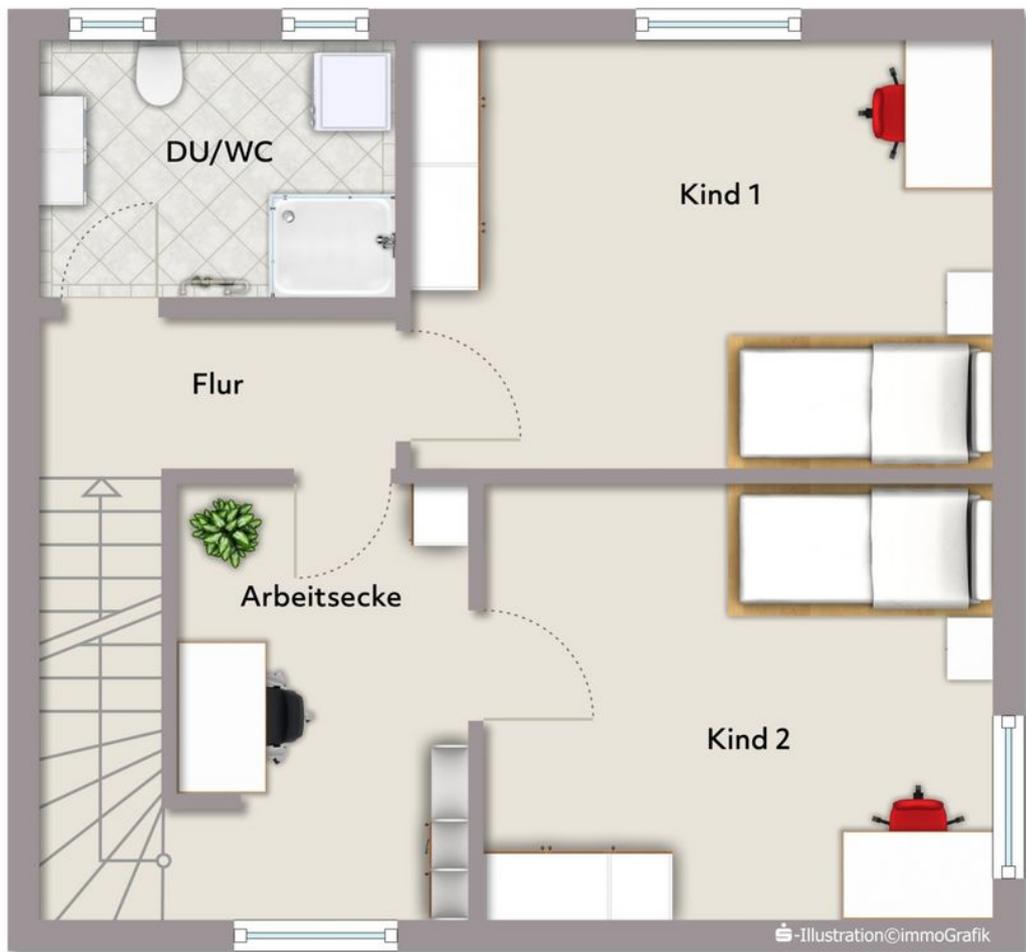
Hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig – ein ideales Zuhause für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

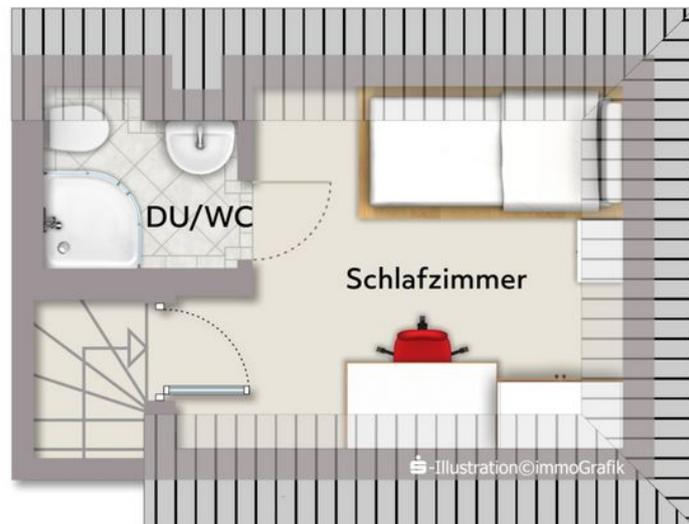
Obergeschoss



-Illustration©immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

 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.: 0611/364-86918 | 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: 0611/364-86918, 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: 0611/364-86918, 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