



Objekt 1-25-045

## Wiesbaden: Ihr Eigenheim in Eigenheim!

<b>Wohnfläche ca.</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr ca.</b>	1962
<b>Zimmer</b>	5
<b>Besonderheit</b>	Eingewachsenes Eckgrundstück
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86918

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





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1962
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	6
<b>Schlafzimmer</b>	4
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	ca. 142 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 452 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	2
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**998.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Gas-Heizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	292.4 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H

## Adresse

65193 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

In begehrter Lage zwischen dem beliebten Komponistenviertel und der ruhigen Siedlung Eigenheim wartet dieses Haus aus dem Jahr 1962 auf neue Ideen. Ob großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz oder funktionales Zweifamilienhaus mit separaten Einheiten – die Substanz erlaubt beides, der Grundriss ist flexibel, das Potenzial groß.

Das Haus steht auf einem gut geschnittenen Grundstück in angenehmer Nachbarschaft. Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe, die Nähe zur Stadt und das gewachsene Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare oder Generationen, die gemeinsam, aber eigenständig leben möchten.

Im Inneren zeigt sich die klassische Architektur der 60er Jahre: klare Linien, großzügige Räume, durchdachte Trennung von Wohn- und Schlafbereichen. Zwei Etagen lassen sich unabhängig voneinander bewohnen – jeweils mit eigenem Bad, Küche und Wohnbereich.

Das Haus und die enthaltene Technik bedürfen einer zeitgemäßen Erneuerung. Dafür verfügt das Haus über eine solide Basis mit viel Raum für frische Ideen. Wer Freude daran hat, seine Vorstellungen zu verwirklichen, findet hier das ideale Fundament, um ein individuelles Zuhause zu schaffen – voller Charme und persönlicher Handschrift.

Die Immobilie wartet auf Menschen mit Ideenreichtum und Gestaltungsfreunde, um aus Bestehendem etwas Besonderes zu machen.

## Ausstattung

- Eingewachsenes Eckgrundstück
  - Traumhafte Lage
  - 2 Außenstellplätze
  - 1 Garage im Haus
  - Möglichkeit für 2 Wohneinheiten
-

## Lage

Wiesbaden-Eigenheim zählt zu den charmanten, gewachsenen Wohnlagen im Norden der hessischen Landeshauptstadt. Gelegen zwischen dem beliebten Komponistenviertel und dem Wiesbadener Stadtwald, bietet das Quartier eine seltene Kombination aus Ruhe, Naturnähe und gleichzeitig guter Anbindung an die Innenstadt sowie das Rhein-Main-Gebiet.

Die Siedlung wurde Anfang des 20. Jahrhunderts erschlossen und ist bis heute geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern im Heimatschutzstil, großzügigen Gärten und viel Grün. Hier wohnt man in gewachsener Nachbarschaft, fernab vom Trubel, aber dennoch gut angebunden. Kleine Straßen, wenig Durchgangsverkehr und eine ruhige Atmosphäre verleihen Eigenheim fast schon einen dörflichen Charakter – mitten in der Stadt.

Durch die Nähe zum Stadtwald, zahlreichen Spazierwegen und Grünflächen ist das Gebiet besonders bei Familien, Ruhesuchenden und naturverbundenen Städtern beliebt. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung. Auch der Wiesbadener Hauptbahnhof, die Innenstadt sowie die Autobahnen A66 und A671 sind schnell erreichbar. Wer regelmäßig nach Mainz oder Frankfurt pendelt, profitiert von kurzen Wegen und guter ÖPNV-Anbindung.

Eigenheim steht für eine hohe Lebensqualität – durch die Verbindung aus Natur, Nachbarschaft und urbaner Nähe. Ein ideales Umfeld für alle, die stadtnah wohnen und dennoch in Ruhe leben möchten.

# Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Obergeschoss



## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86918

✉ 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.: 0611/364-86918 | 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