



Top-Preis! - Haus mit großem Grundstück, Bauplatz & viel Potenzial



Objektbeschreibung

Dieses besondere Zuhause bietet dir nicht nur viel Raum zum Leben, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung

Erdgeschoss (Parterre)

Auf ca. 106 m² Wohnfläche erwartet dich ein durchdachter Grundriss:

Wohn- und Esszimmer – perfekt für gemeinsame Momente

Gemütliches Schlafzimmer

Zwei Kinderzimmer

Einbauküche

Badezimmer + Gäste-WC

Souterrain – vielseitig nutzbar

Hier stehen dir 3 zusätzliche Zimmer zur Verfügung:

Ideal als Hobbyraum

Fitnessbereich

Objekt:	132125818
Adresse:	65207 Wiesbaden
Baujahr:	1968
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 198,29 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 525 m ²
Heizungsart:	Öl-Heizung
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatztyp:	Garage
Terrasse vorhanden:	Ja
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	316,6 kWh/(m ² *a)
Kaufpreis:	495.000,00 €



Gästezimmer oder Homeoffice

Außenbereich – ein echtes Highlight

Zwei Terrassen für entspannte Stunden im Freien

Gesamtfläche: ca. 683 m²

Haus + Grundstück: 525 m²

Separater Bauplatz: 105 m²

Zusätzliche Kleingartenfläche: 53 m²

Parken & Komfort

Garage + lange Hofeinfahrt

Platz für mehrere Fahrzeuge direkt vor dem Haus

Weitere Pluspunkte

Aufstockung im Dachgeschoss möglich (Betonboden bereits vorhanden)

Neuwertiger Ölbrenner (Baujahr 2019)

Echte Dachziegel – langlebig und wertig

Lage

In ruhiger Umgebung gelegen und dennoch gut angebunden: In Laufnähe befinden sich ein Restaurant , ein Kindergarten sowie ein Spielplatz . Die Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet ist durch die nahegelegenen Autobahnen sehr gut. Die Innenstadt erreichst du in ca. 15–20 Minuten .

Besonders attraktiv:

Geringe Maklerprovision: nur 1 % zzgl. MwSt.

Fazit:

Ein Zuhause in ruhiger Lage mit viel Platz und zusätzlichem Baupotenzial – perfekt für Familien,

Käuferprovision:

1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Mehrgenerationenwohnen oder alle, die sich ihren
Wohnraum individuell gestalten möchten.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Erdgeschoss (Parterre)



Hausansicht



Souterrain



Erdgeschoss (Parterre)



Erdgeschoss (Parterre)



Erdgeschoss (Parterre)





Lagebeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Wiesbaden, einer charmanten Stadt in Hessen. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine grünen Parks, gepflegten Straßen und freundlichen Nachbarn aus. In unmittelbarer Nähe finden sich Geschäfte, Restaurants und Schulen, die das Leben in diesem Viertel besonders angenehm gestalten.

Wiesbaden selbst ist bekannt für seine historische Altstadt mit prächtigen Gebäuden, eleganten Boutiquen und gemütlichen Cafés. Die Stadt bietet zudem eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, Kunstausstellungen und Musikfestivals. Mit seinen Thermalquellen und dem berühmten Kurhaus ist Wiesbaden ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende und Wellnessliebhaber.

Die Region um Wiesbaden herum ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit sanften Hügeln, Weinbergen und historischen Schlössern. Die Nähe zum Rhein und den Taunus Bergen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung an Frankfurt und Mainz macht die Region zudem zu einem attraktiven Standort für Pendler und Geschäftsreisende.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Die Objektbilder

Terrasse - Hofeinfahrt



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Die Objektbilder

Bad - Einbauküche



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Die Objektbilder

Gäste-WC - Bad



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Die Objektbilder

Erdgeschoss (Parterre) - Souterrain



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Die Objektbilder

Erdgeschoss (Parterre) - Garten



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Hausansicht

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Garten

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Erdgeschoss (Parterre)

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Hausansicht

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler
Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden
Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Souterrain

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com

