

Exposé

Reihenhaus in Wiesbaden-Nordenstadt

Modernes 6-Zimmer-Familienhaus (Bj. 2021) mit Garten & 2 TG-Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-251154

Reihenhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Herrn Biwer

Rotkehlchenweg 134
65205 Wiesbaden-Nordenstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	122,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	139,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	7,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein modernes, neuwertiges und energieeffizientes Reihenmittelhaus mit Luft-Wärmepumpe in attraktiver Wohnlage von Wiesbaden-Nordenstadt.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 6 Zimmern, eine nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie einen pflegeleichten, schön angelegten Garten inklusive praktischem Gartenschrank.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig und offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit moderner Einbauküche. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander. Raumhohe Türen unterstreichen das moderne Wohnkonzept und schaffen ein angenehmes Raumgefühl.

Das 1. Obergeschoss bietet ein Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer.

Im 2. Obergeschoss – vollständig ohne Dachschrägen – stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiger Raum mit ca. 20 m², ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder individueller Rückzugsort. Ergänzt wird diese Etage durch einen von insgesamt drei praktischen Abstellräumen.

Der Hausanschlussraum im Erdgeschoss mit moderner Luft-Wärmepumpen-Heizung bietet zusätzliche Abstellfläche.

Mit ca. 139 m² Wohnfläche auf drei Ebenen bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien: Ob Kinderzimmer, Arbeitsbereich, Spielzimmer oder Gästezimmer – hier finden Sie flexible Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Moderne Einbauküche
- Südlich ausgerichtete Terrasse mit pflegeleichtem Garten und Gartenschrank
- Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC im EG
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertiges Echtholzparkett (geölte Eiche, FSC-zertifiziert)
- 3-fach isolierverglaste Fenster und Fenstertüren
- Raumhohe Innentüren für ein großzügiges Raumgefühl
- Hochwertige Fliesen sowie Marken-Sanitärprodukte
- Echtglas-Duschabtrennung (ESG)
- Hauswirtschaftsraum
- 3 praktische Abstellräume
- Extensiv begrünte Dachflächen
- Highspeed-Internetanschluss (Vodafone)

Garage & Stellplätze

- 2 Tiefgaragenstellplätze (obligatorisch)
- Vorbereitung für Wallbox in Planung
- Komfortabler Zugang zur Immobilie

Sonstiges

- Real geteiltes Reihenhaus mit eigenem Garten und Terrasse

Kaufpreis

- Reihenhaus: 709.000 €
- 2 Tiefgaragenstellplätze: 40.000 €

Gesamtkaufpreis: 749.000 €

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Haftung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Flächenberechnungen etc. vom Errichter bzw. von Bauunterlagen stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben bzw. Unterlagen wird nicht übernommen. Es obliegt daher Ihnen, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Das Immobilienangebot ist freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer. Es handelt sich um einen Privatverkauf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundrissgrafiken nicht maßstabsgetreu sind.

Lage

Wohnen im Neubaugebiet Hainweg in Wiesbaden-Nordenstadt

Das Neubaugebiet Hainweg in Wiesbaden-Nordenstadt zählt zu den gefragtesten und familienfreundlichsten Wohnlagen der Rhein-Main-Region. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und hervorragender Infrastruktur.

In ruhiger Lage in Feldnähe genießen Sie kurze Wege ins Grüne sowie gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt.

Lebensqualität zwischen Natur und Stadt

Nordenstadt überzeugt durch eine hohe Lebensqualität und ein gewachsenes, lebendiges Umfeld für alle Generationen.

Das Haus befindet sich in einem besonders familienfreundlichen Quartier: Drei Kindergärten, ein modernes Seniorenheim sowie ein großer Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Direkt am Beginn des Hainparks lädt ein Eiscafé mit großer Sonnenterrasse zum Verweilen ein – ein beliebter Treffpunkt im Viertel. Spazier- und Radwege sowie weitläufige Felder sind fußläufig erreichbar.

Auch das Freizeitangebot ist vielseitig: Fußballverein, zwei Tennisvereine (T2 und TC Nordenstadt), Fitnessstudios sowie ein Musikverein bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Der Taunus, der Rheingau und der Opel-Zoo sind ebenfalls schnell erreichbar.

Infrastruktur – alles in unmittelbarer Nähe

Nordenstadt bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung:

Einkaufen & Versorgung

- Aldi, Lidl, Netto, Globus, Rewe
- dm-Drogeriemarkt
- Bäcker Lünig sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen

Gesundheit & Betreuung

- Ärzte, Apotheke und Gesundheitszentrum
- DRK-Seniorenzentrum mit u. a. Physiotherapie

Familie & Bildung

- Drei Kindergärten
- Grundschule vor Ort
- Weiterführende Schulen in Wiesbaden

Freizeit & Sport

- Sportzentrum (Tennis, Fitness, Schwimmen)
- Sportanlagen, Tennisclubs und Fitnessstudios
- Spielplätze, Golfclub sowie Gastronomieangebote

Der Standort eignet sich ideal für Familien, Pendler und Paare.

Verkehrsanbindung

- Autobahn A66/A3: ca. 2 Minuten
- Wiesbaden Zentrum: ca. 13 Min. (Bus), 15 Min. (PKW)
- Frankfurt: ca. 25 Min.
- Flughafen Frankfurt: ca. 15 Min.
- Mainz: ca. 30 Min.
- S-Bahn Hochheim: ca. 13 Min.

Zukunftsperspektive

Die geplante Schnellbahntrasse „Wallauer Spange“ mit S-Bahn-Anschluss wird die Verbindung Richtung Frankfurt künftig weiter verbessern.

Fazit

- ✓ Ruhige, naturnahe Lage in Feldnähe
- ✓ Familienfreundliches Umfeld
- ✓ Sehr gute Infrastruktur
- ✓ Vielfältige Freizeitmöglichkeiten
- ✓ Hervorragende Anbindung

Hier wohnen Sie im Grünen – und dennoch zentral im Rhein-Main-Gebiet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Ansicht vorne

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Diele/Flur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Zimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Vorgarten



Vorgarten



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Tiefgarage

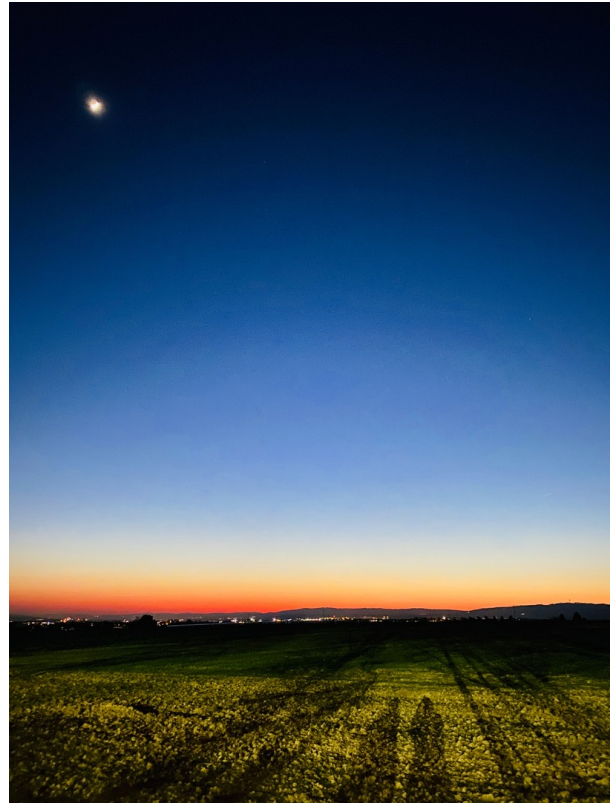


Ausblick 2. OG

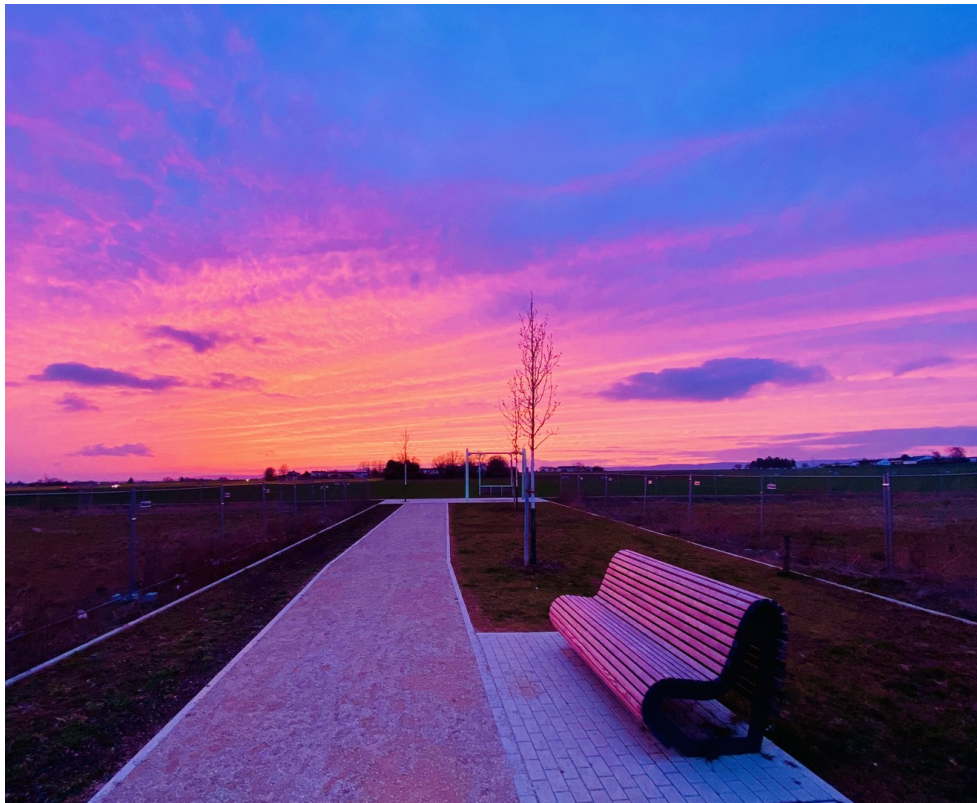
Exposé - Galerie



Umgebung Feld



Umgebung Feld



Umgebung Feld

Exposé - Grundrisse

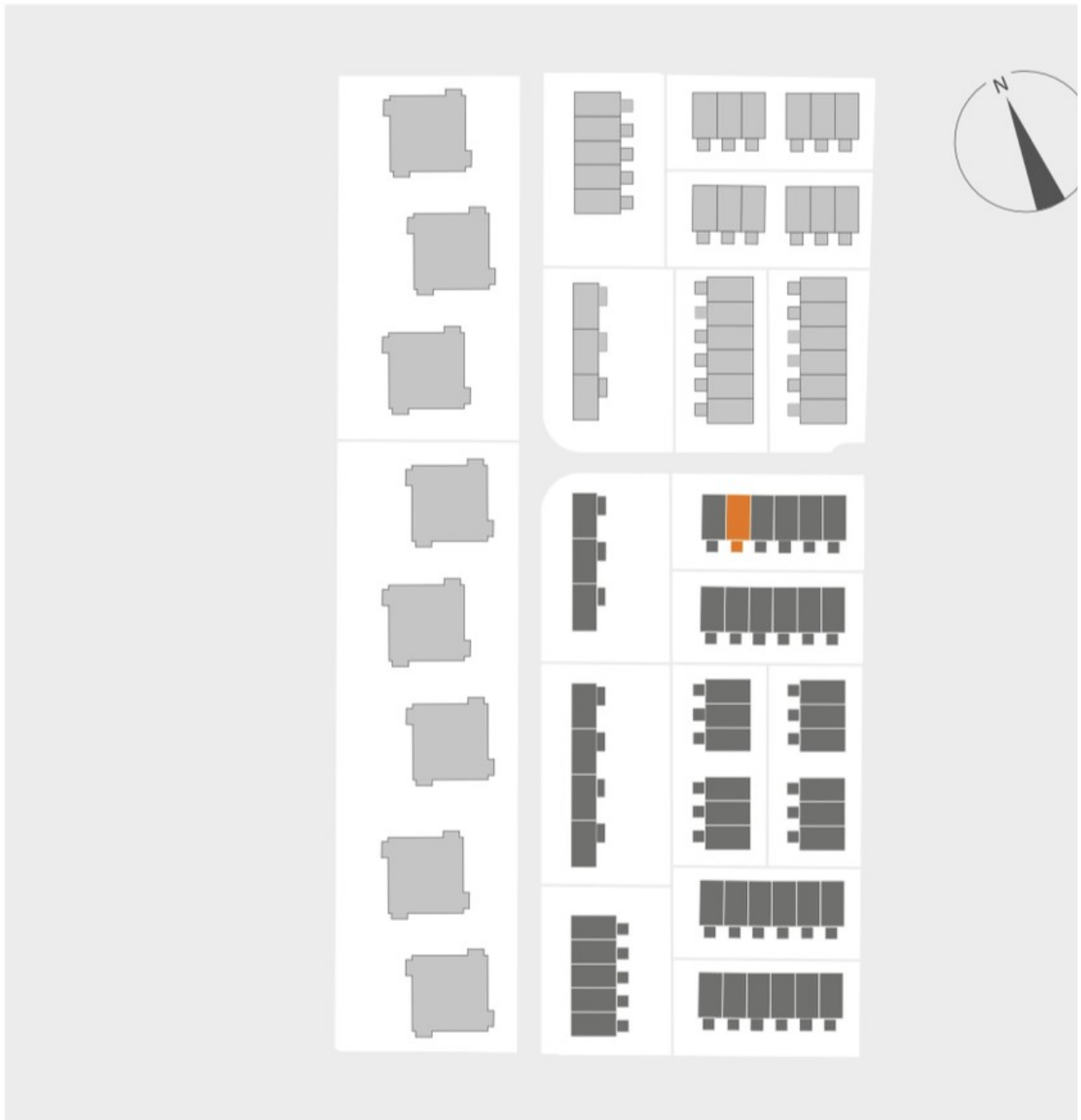


Balkone, Terrassen, Loggien werden zu 50% angerechnet. Alle Maße und Flächen sind ca. Angaben. Alle Grundrisse entsprechen dem aktuellen Planung und unterliegen laufenden Veränderungen in der Bearbeitung. Die Möblierungsvorschläge sind unverbindlich. Stand: Januar 2021.

Grundriss

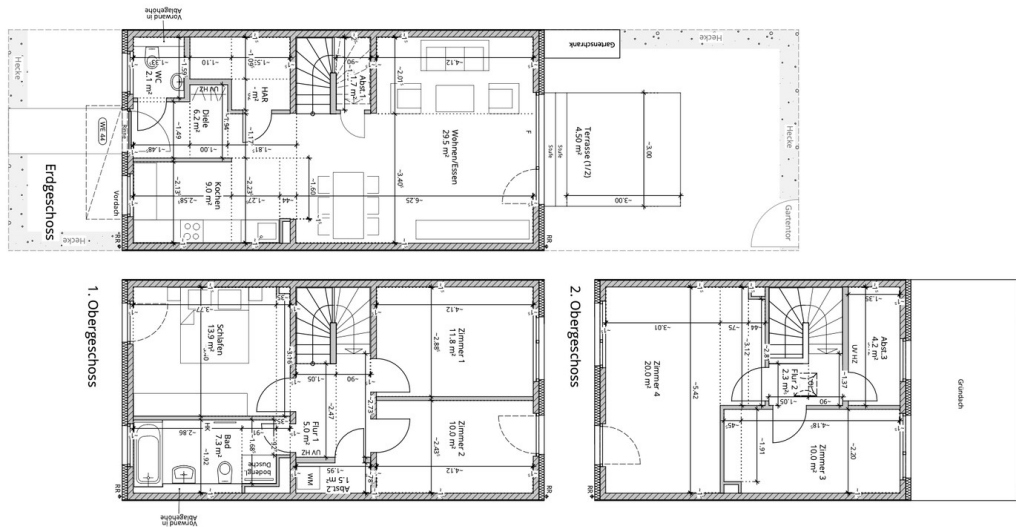
Exposé - Grundrisse

Lage im Projekt



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Massen

Wohnheit 44		
Geschoss	Zimmer	WFL [m²]
EG	1	53,0
	Kochen	9,0
	Wohnen / Essen	29,5
	Diele	6,2
	WC	2,1
	Abstellraum 1	1,7
	Terrasse (50%)	4,5
1.OG	3	49,5
	Zimmer 1	11,8
	Zimmer 2	10,0
	Schlafzimmer	13,9
	Flur 1	5,0
	Bad	7,3
	Abstellraum 2	1,5
2.OG	2	36,5
	Zimmer 3	10,0
	Zimmer 4	20,0
	Flur 2	2,3
	Abstellraum 3	4,2
Wohnfläche Gesamt		139,0
Anzahl Zimmer	6	

Flächenübersicht