

Exposé

Reihenendhaus in Wiesbaden

Schönes, helles Reihenendhaus Top Lage Wiesbaden-Sonnenberg



Objekt-Nr. OM-397416

Reihenendhaus

Verkauf: **675.000 €**

65191 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	325,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

95 qm Wohnfläche, Ausbaumöglichkeit auf 160qm,

Das Haus liegt angenehm zurückversetzt zur Straße an einem Privatweg – ein Pluspunkt für Ruhe und Privatsphäre. Errichtet wurde das Gebäude im Jahr 1970 in massiver Bauweise. Es verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein gut gedämmtes, wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit großem Fenster (ideal für einen weiteren Ausbau) und herrlichem Blick bis zum Taunus.

Das Objekt ist vollständig unterkellert.

Ein nach Osten zur Morgensonne ausgerichteter Vorgarten lässt die Möglichkeit zu Sitzen und zu Frühstücken. Der Garten auf der Rückseite ist über eine großzügige Terrasse zugänglich und bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen im Freien – ein echtes Plus für Familien mit Kindern. Ein dichtes Verbauen durch benachbarte Gebäude ist unmöglich. Das Grundstück mit perfekter Südwestausrichtung lässt einen von morgens bis abends die Sonne genießen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe, Schuhe und einen einladenden Empfang bietet – ideal für den Familienalltag. Auf dieser Ebene befindet sich neben einem Gäste-WC auch die separate Küche sowie der weitläufige Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Ein großes Fenster durchflutet den Wohnbereich mit Licht und ermöglichen einen schönen Blick ins Grüne – so wird der Garten zum natürlichen Teil des Wohnraums und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer (eines auch als Arbeitszimmer möglich) sowie das Bad mit großer, ebenerdiger Dusche. Ein Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon mit schönem Blick in den Garten.

Im Keller steht neben dem Waschraum, dem Heizungskeller und praktischem Stauraum – etwa für Vorräte – auch noch ein wohnlich ausgebauter Raum (nicht zur offiziellen Wohnfläche zählend) zur Verfügung z.B: als Hobbybereich oder Gästezimmer.

Die Heizungsanlage wurde im Jahre 2012 modernisiert (sparsame Ölbrennwertheizung). Das Dach ist gut gedämmt. Die Fenster haben einen U-Wert von 0,9.

Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ausstattung

Highlights:

- ungewöhnlich schöne, sehr ruhige, aber zentrale Lage
- gute Bausubstanz
- große Terrasse mit wunderschönem Garten
- großer Wohn- und Essbereich
- gute und flexible Raumaufteilung
- aufgrund Süd-Westlage sonnig und hell
- schöner Manufakturkaminofen (Kaminofen EN 13240 Galeria 9) im Wohnbereich

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiesbadens – Sonnenberg Halbhöhenlage- ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden. Das gewachsene Wohnviertel überzeugt mit seiner naturnahen Umgebung und gepflegten Nachbarschaft. Der Wiesbadener Kurpark sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Es besteht eine sehr gute Anbindung an A3 und A 66.

Verschiedene Kindergärten sowie die Grundschule sind fußläufig, verschiedene weiterführende Schulen mit Fahrrad oder Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Für Hundebesitzer und Naturliebhaber ist das Aukammtal 200 m, das freie Feld 750 m entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	218,66 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Flur und Treppe ins 1.OG

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Bad



1.Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2.Schlafzimmer



2.Schlafzimmer



3. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



3.Schlafzimmer mit Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick vom Haus zum Garten

Exposé - Galerie



Blick vom Garten zum Haus



Treppe zum 1.OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Gartenseite des Hauses, Terasse

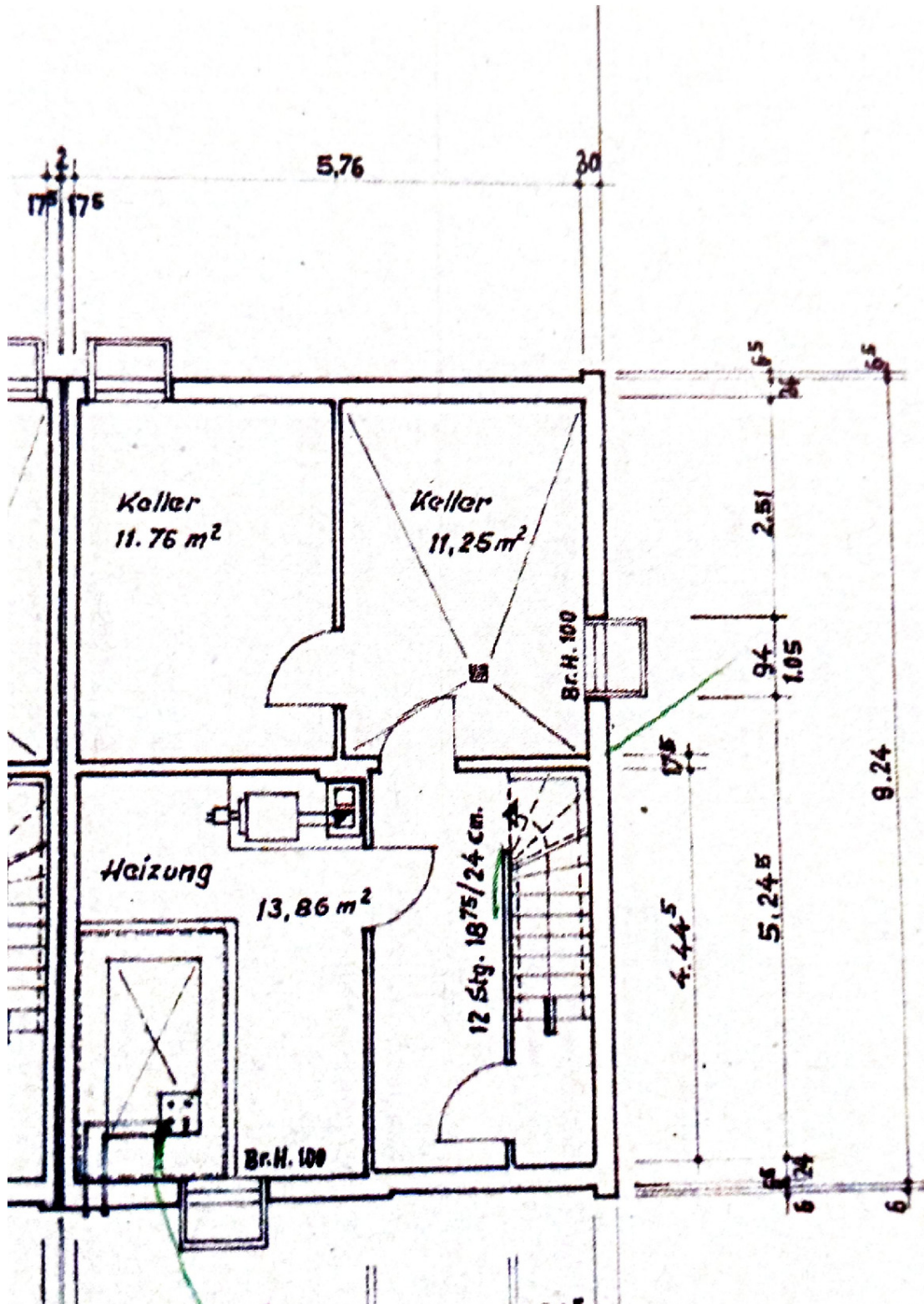


Waschkeller



Raum im Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

