

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiesbaden

### Freistehendes Einfamilienhaus in Wiesbaden-Bierstadt – sofort bezugsfrei & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-417199

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Nauroder Str. 71  
65191 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	480,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier können Sie mit Ihrer Familie sofort einziehen und sich rundum wohlfühlen!

Freistehendes Einfamilienhaus in Wiesbaden-Bierstadt – modernisiert, energieeffizient (A) & provisionsfrei

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre und eine praktische Raumaufteilung. Durch die neue Wärmepumpe erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A und bietet damit zeitgemäßen, sparsamen Wohnkomfort.

Die Immobilie verfügt über:

ein großzügiges Wohnzimmer

eine lichtdurchflutete Wohnküche

3 Schlafzimmer

1 Arbeitszimmer

2 moderne Badezimmer

weitläufige Keller- und Lagerräume

Der Garten bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen. Direkt angrenzend befindet sich ein zusätzlicher Pachtbereich der Stadt Wiesbaden (220 m<sup>2</sup>), der günstig übernommen werden kann – insgesamt stehen damit rund 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung.

Provisionsfrei – es fällt keine Maklercourtage an.

Eine Besichtigung kann kurzfristig arrangiert werden. Kontaktieren Sie uns gerne zur Terminvereinbarung.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

## Ausstattung

Umfangreiche Modernisierungen (alle durchgeführt in 2025):

- Komplette Erneuerung der Elektrik
- Beide Bäder vollständig saniert (inkl. Leitungen, Ausstattung & Fliesen)
- Installation einer neuen Wärmepumpe
- Austausch sämtlicher Wasserleitungen
- Neue 3-fach verglaste Fenster im gesamten Haus
- Neue Bodenbeläge und frisch renovierte Wandoberflächen
- Einbau neuer Innentüren
- Dämmung der Außenfassade
- Kellerdeckendämmung
- Dämmung des Dachbodens

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Immobilie liegt sonnig und freistehend am Ortsrand von Wiesbaden-Bierstadt, einem der gefragtesten Wohngebiete für Familien und Paare, die ein Einfamilienhaus in Wiesbaden kaufen möchten. Die ruhige Wohnlage bietet direkten Zugang zur Natur – Spazierwege, Felder und Grünflächen beginnen praktisch direkt vor der Haustür.

Wiesbaden-Bierstadt zählt mit rund 12.500 Einwohnern zu den beliebtesten Stadtteilen der Landeshauptstadt und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur und die schnelle Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Drogerien, Ärzte, Apotheken, Poststelle sowie vielfältige gastronomische Angebote sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Besonders bekannt ist der Stadtteil durch das nahegelegene Aukammtal mit Thermalbad, Apothekergarten, DKD und der Wilhelm-Fresenius-Klinik – ein weiteres Plus für alle, die Wert auf Gesundheit, Erholung und Freizeitangebote in Wohnortnähe legen.

Für Familien bietet Bierstadt eine hervorragende Bildungslandschaft: Kinderkrippen, Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium befinden sich im direkten Umfeld. Weitere Schulformen sind im gesamten Stadtgebiet Wiesbaden schnell erreichbar.

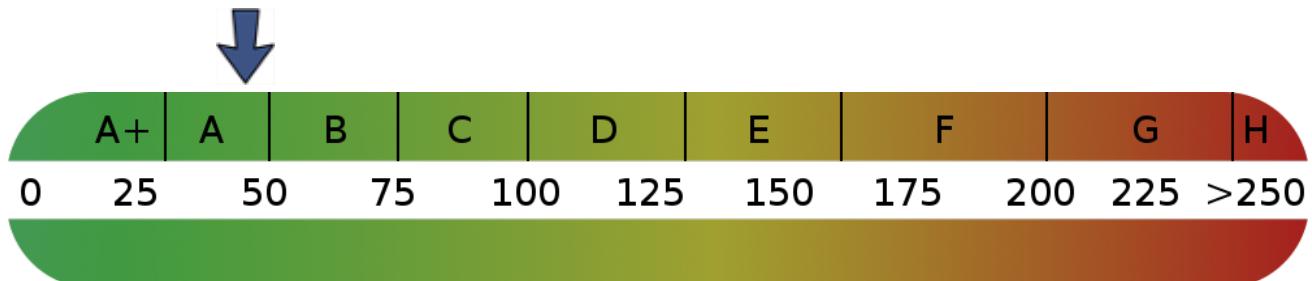
Durch die verkehrsgünstige Lage verfügt Wiesbaden-Bierstadt über sehr gute Anschlüsse in alle Richtungen – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Pendler profitieren besonders von der schnellen Verbindung zu den Autobahnen A66, A3 und in Richtung Mainz und Frankfurt.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Esstisch

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG

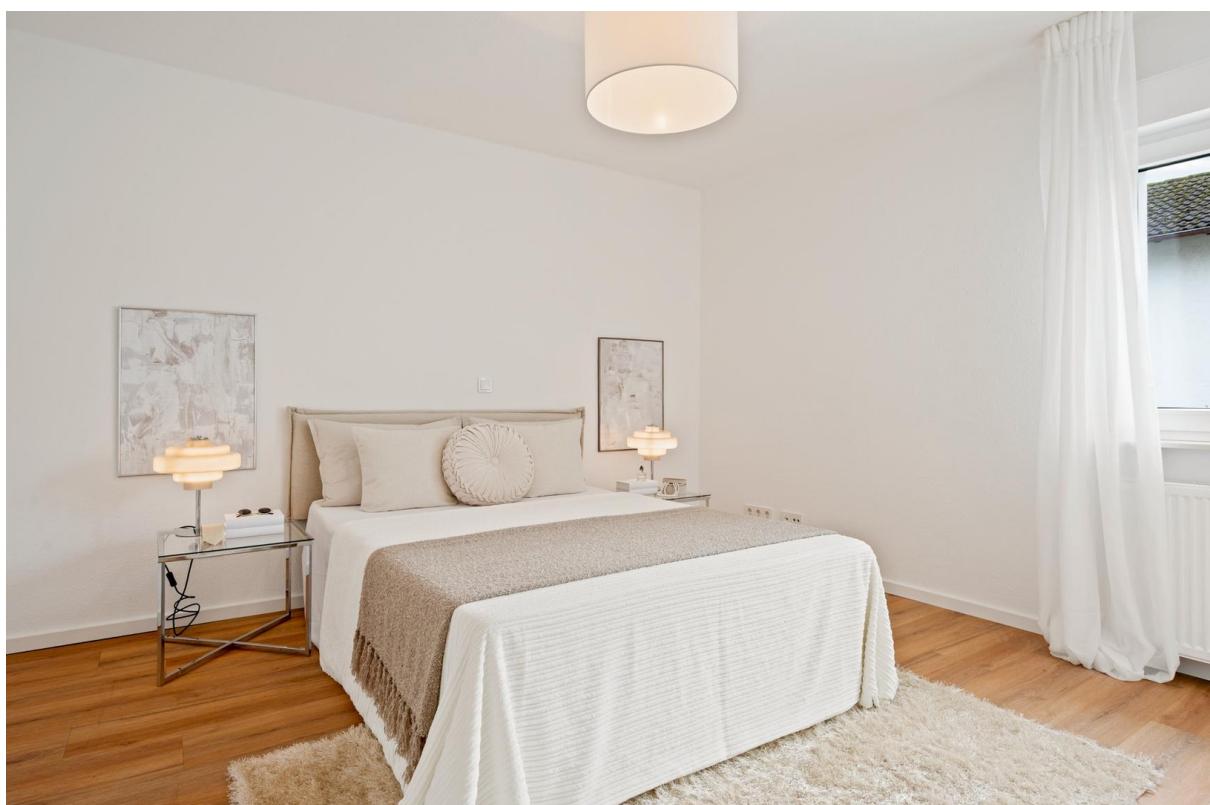


Küche mit Esstisch

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

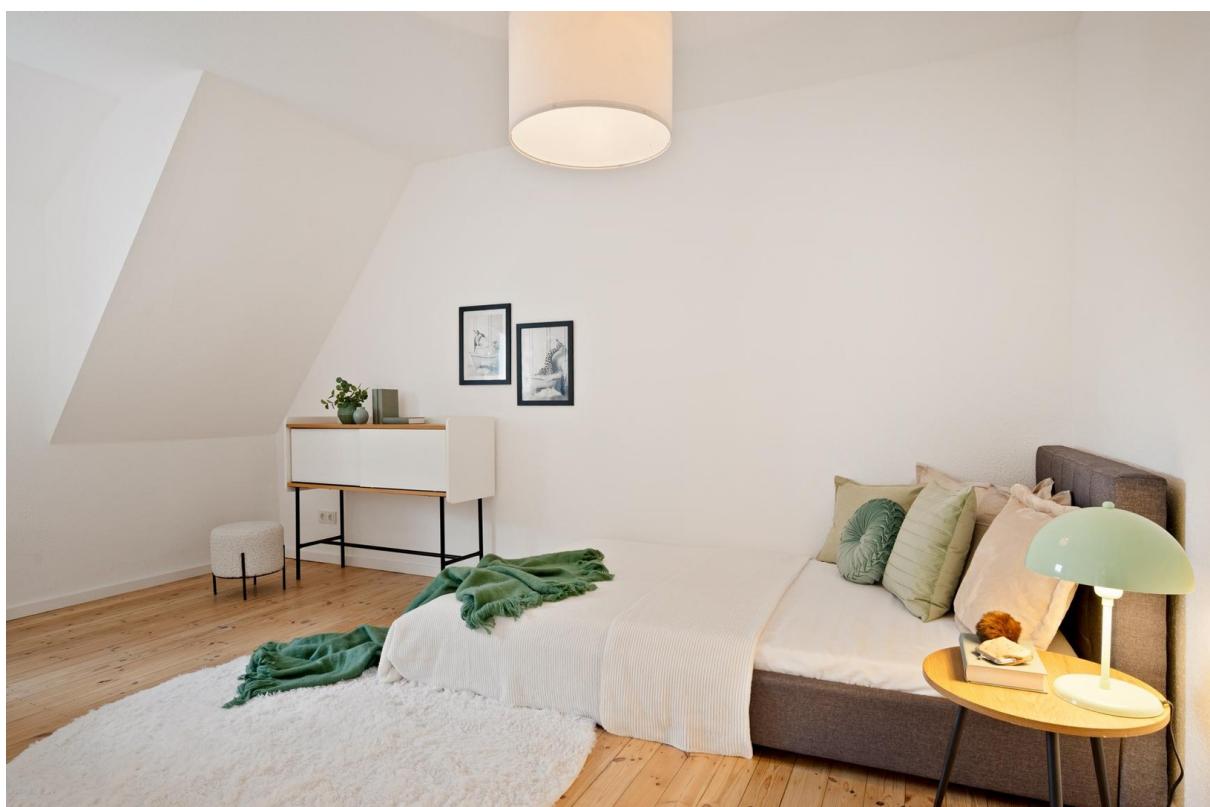


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



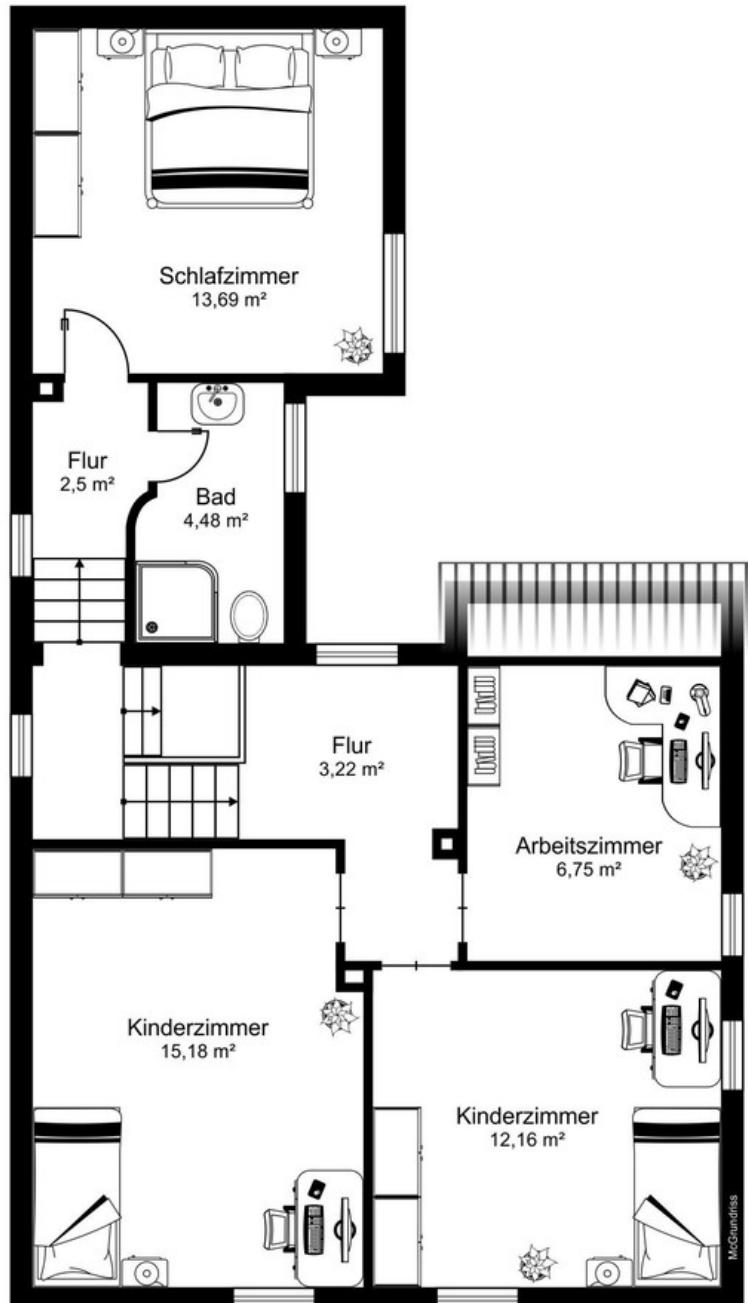
2. Bad

# Exposé - Galerie

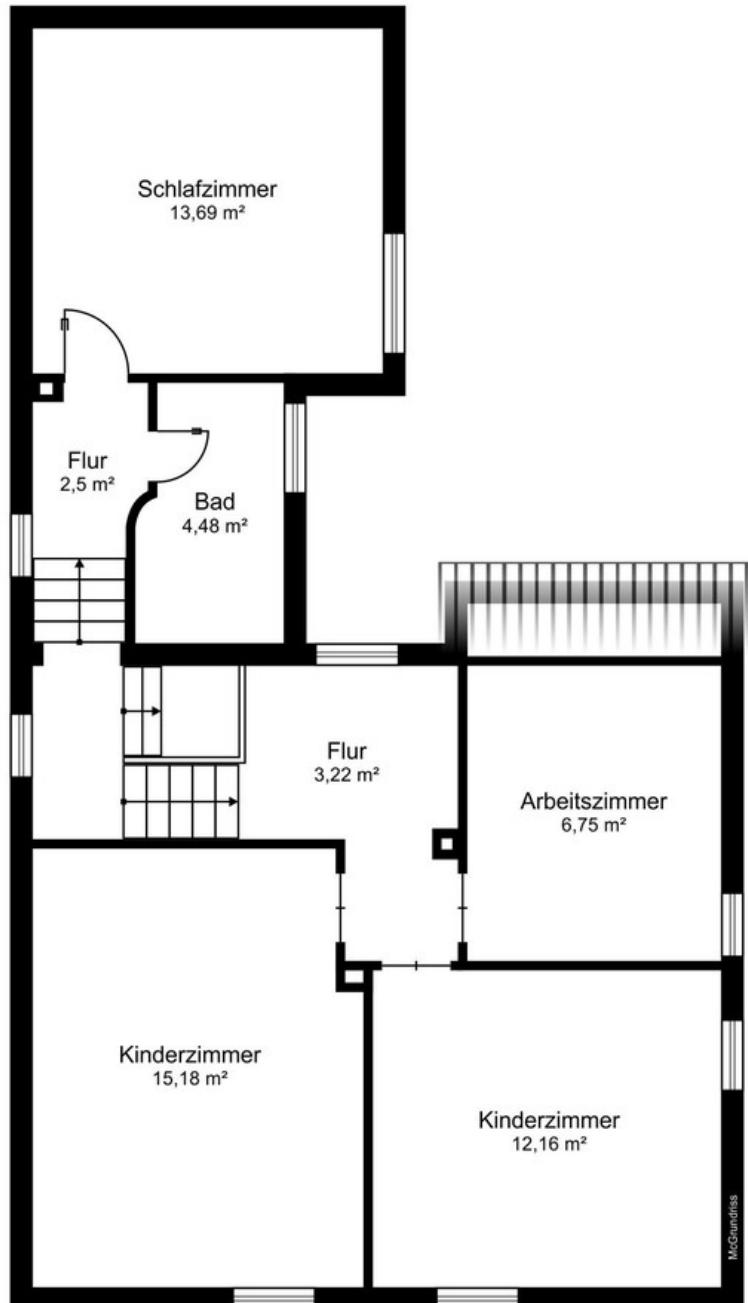


2. Bad

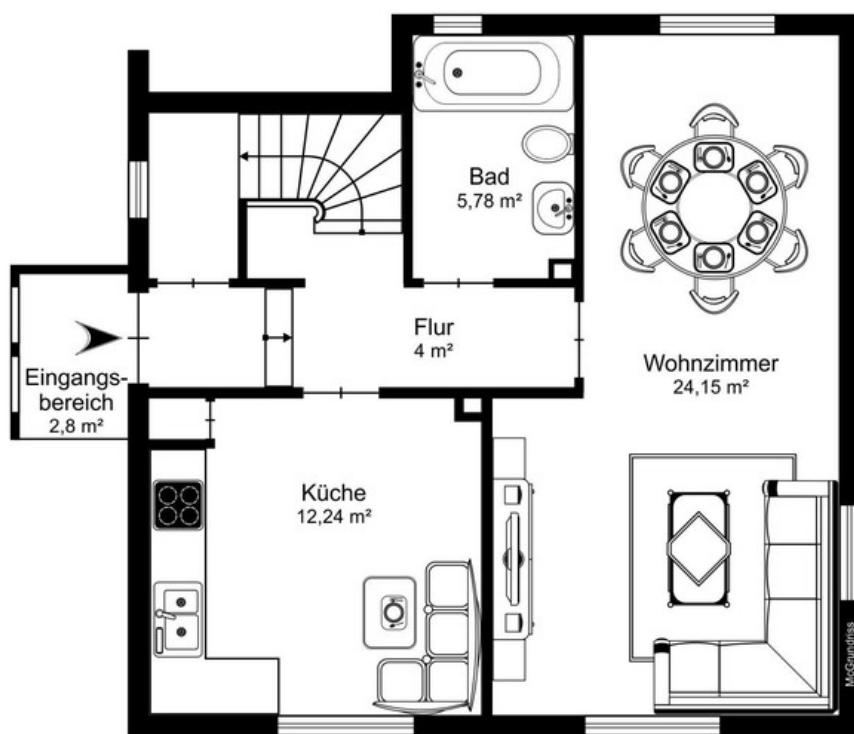
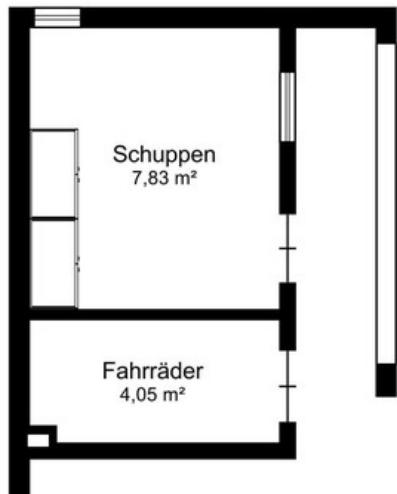
# Exposé - Grundrisse



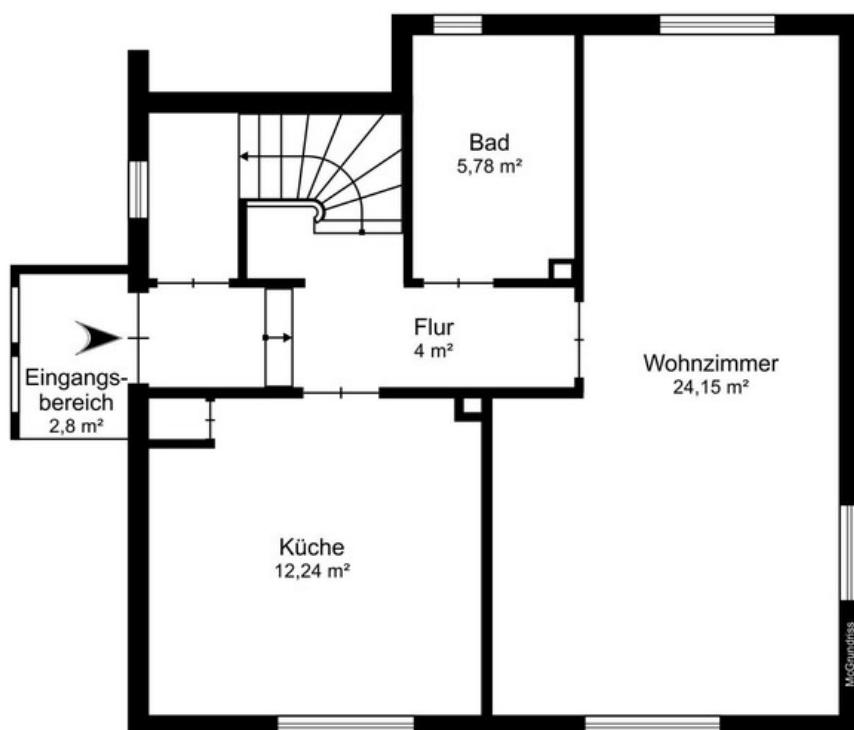
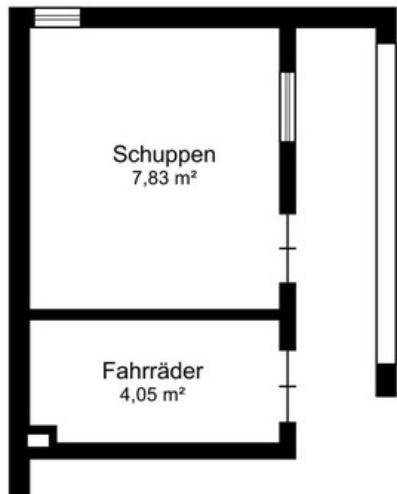
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

