

Exposé

Einfamilienhaus in Wiesbaden

Freistehendes Einfamilienhaus in Wiesbaden-Bierstadt – sofort bezugsfrei & energieeffizient (A)



Objekt-Nr. OM-430605

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Nauroder Str. 71
65191 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	480,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier werden Sie sich mit Ihrer Familie rundum wohlfühlen!

Sofort einzugsbereites freistehendes Einfamilienhaus in Wiesbaden-Bierstadt

Dieses modernisierte Einfamilienhaus (Energieeffizienzklasse A) überzeugt durch seine gelungene Raumaufteilung, und verfügt über folgende Räume:

- 1 großzügiges Wohnzimmer
- 1 helle Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- 2 moderne Bäder
- sowie große Keller- und Lagerräume

Zusätzlich zum Grundstück grenzt hinten am Garten von der Stadt Wiesbaden ein günstig mietbarer Pachtbereich von 220m², also insgesamt 700m² Grundstücksfläche.

Provisionsfrei – keine Maklercourtage

Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns!

Weitere Unterlagen halten wir für Sie bereit.

Ausstattung

Erneuerungen alle 2025:

vollständig neue Elektroleitungen

2 Bäder vollständig erneuert

Wärmepumpe von Bosch

Wasserleitungen

Fenster 3-Fach verglast von Schüco

Böden und Wände

Innentüren

Aussenfassadendämmung nach BaFa-Anforderungen

Kellerdeckendämmung

Dachbodendämmung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt sonnig und freistehend im beliebten Wohngebiet am Ortsrand von

Bierstadt.

Das Verweilen in der Natur und Spazierengehen auf den Feldern liegt direkt vor der Haustür.

Wiesbaden-Bierstadt ist ein beliebter Ortsteil mit ca. 12.500 Einwohnern

und hat durch die direkte Nähe zu den vielseitigen Angeboten der Wiesbadener Innenstadt eine sehr hohe Wohnqualität für alle Altersgruppen.

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie Restaurants sind in der Umgebung grundsätzlich vielseitig. Bierstadt hat alle Geschäfte für den täglichen Bedarf von Supermärkten bis Drogerien sowie Post, Ärzte und Apotheken.

Bekannt ist Bierstadt unter anderem auch durch das Aukammtal mit seinen Kur- und Klinikeinrichtungen (Thermalbad, Apothekergarten, DKD, Wilhelm-Fresenius-Klinik).

Für Familien ist mit Kinderkrippen, Kindergarten, Grundschule und einem Gymnasium bereits in direkter Nähe bestens gesorgt. Weitere Schultypen befinden sich im direkten Umkreis des Wiesbadener Stadtgebiets.

Wiesbaden-Bierstadt liegt verkehrsgünstig in sehr guter Anbindung in alle Richtungen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnküche



EG Bad mit Wanne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



1.OG Bad

Exposé - Galerie



1.OG Bad Duschseite



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

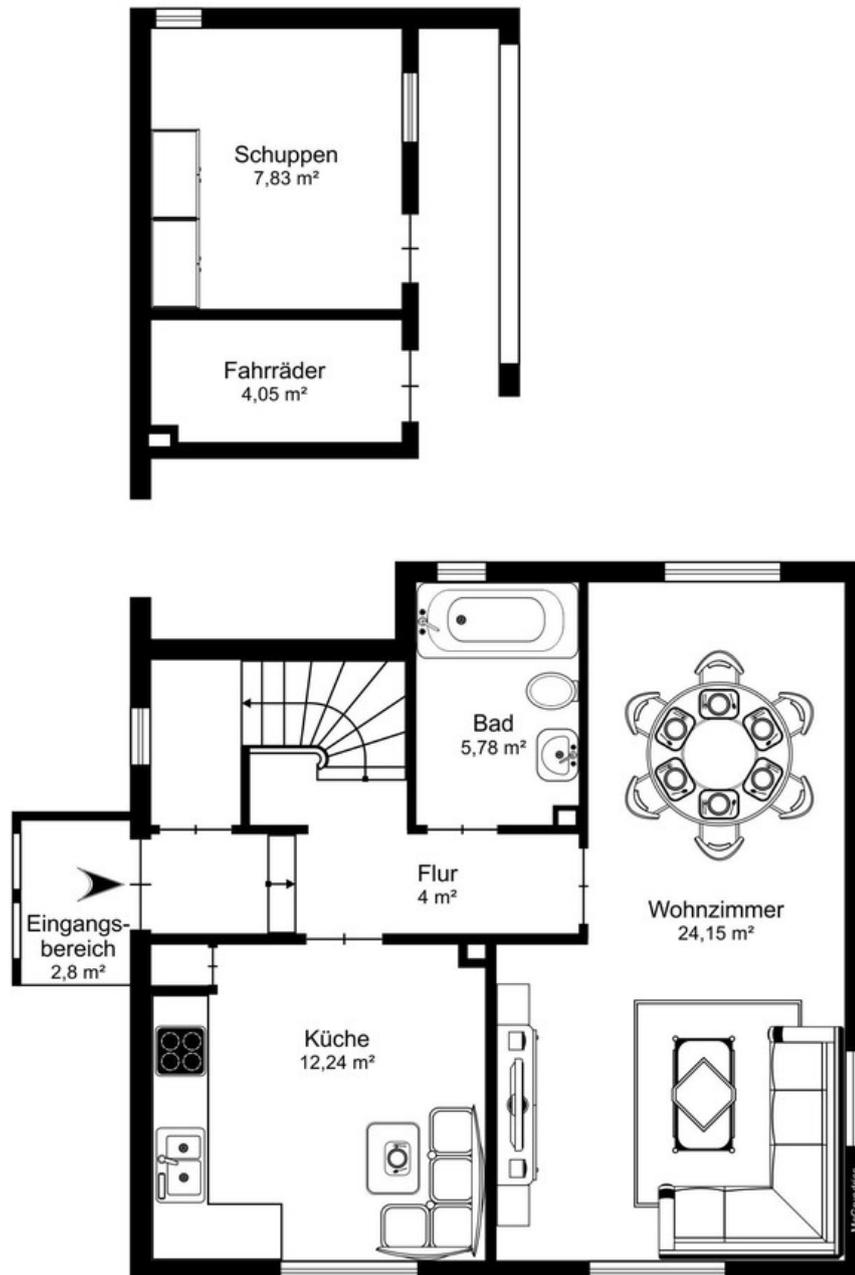


Schlafzimmer 3



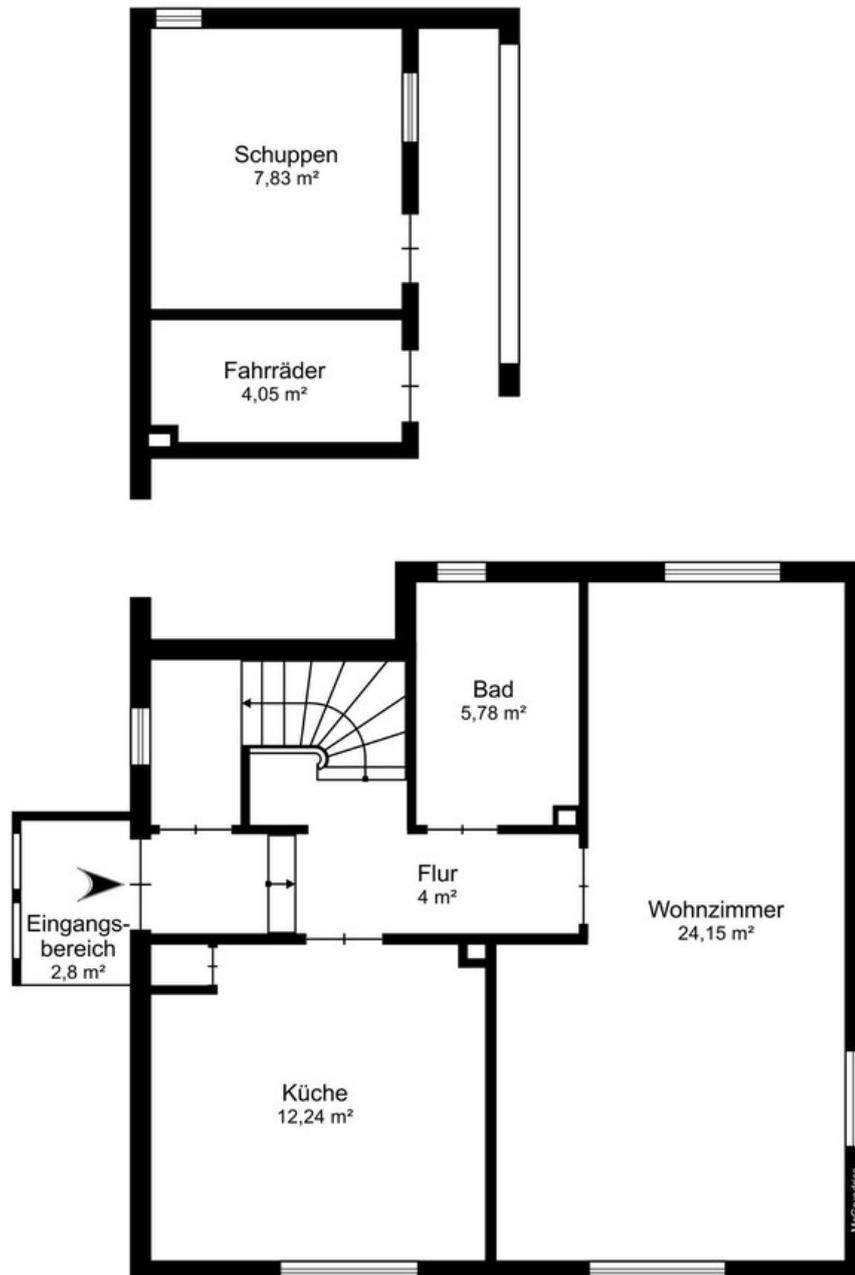
Arbeitszimmer

Exposé - Grundrisse



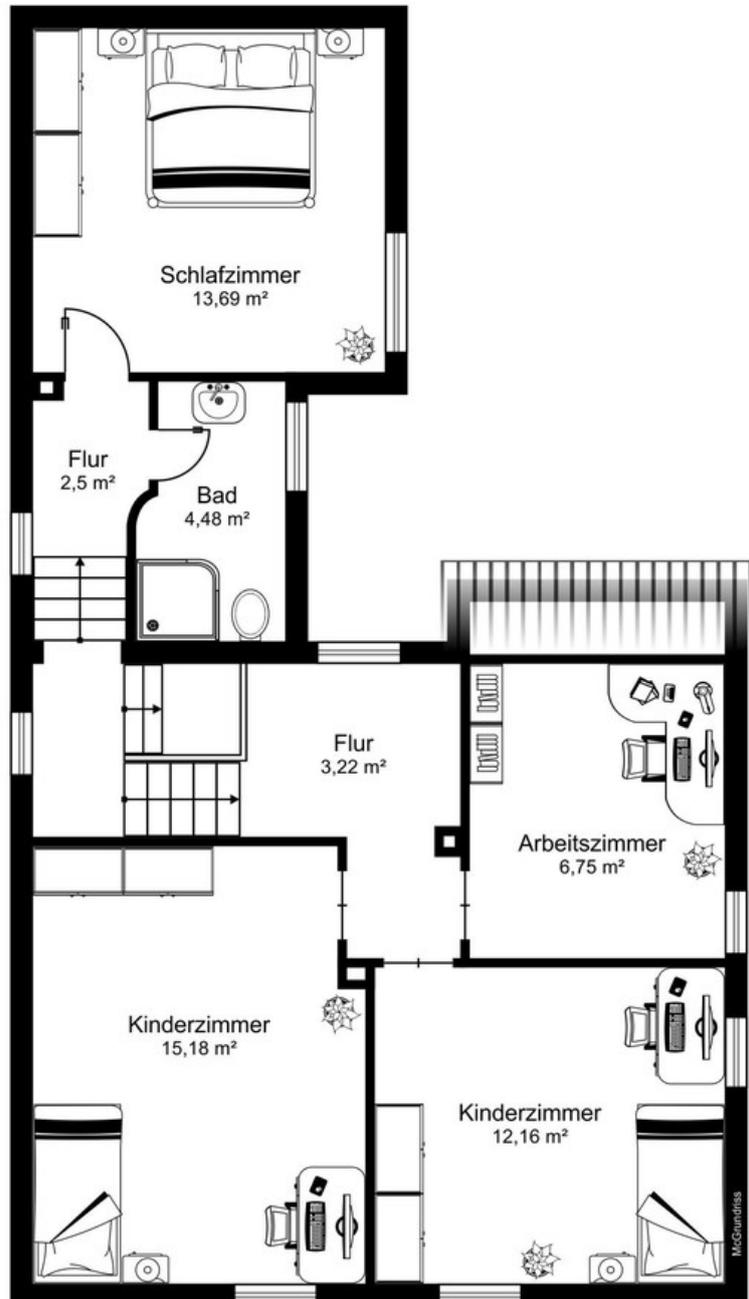
EG möbliert

Exposé - Grundrisse



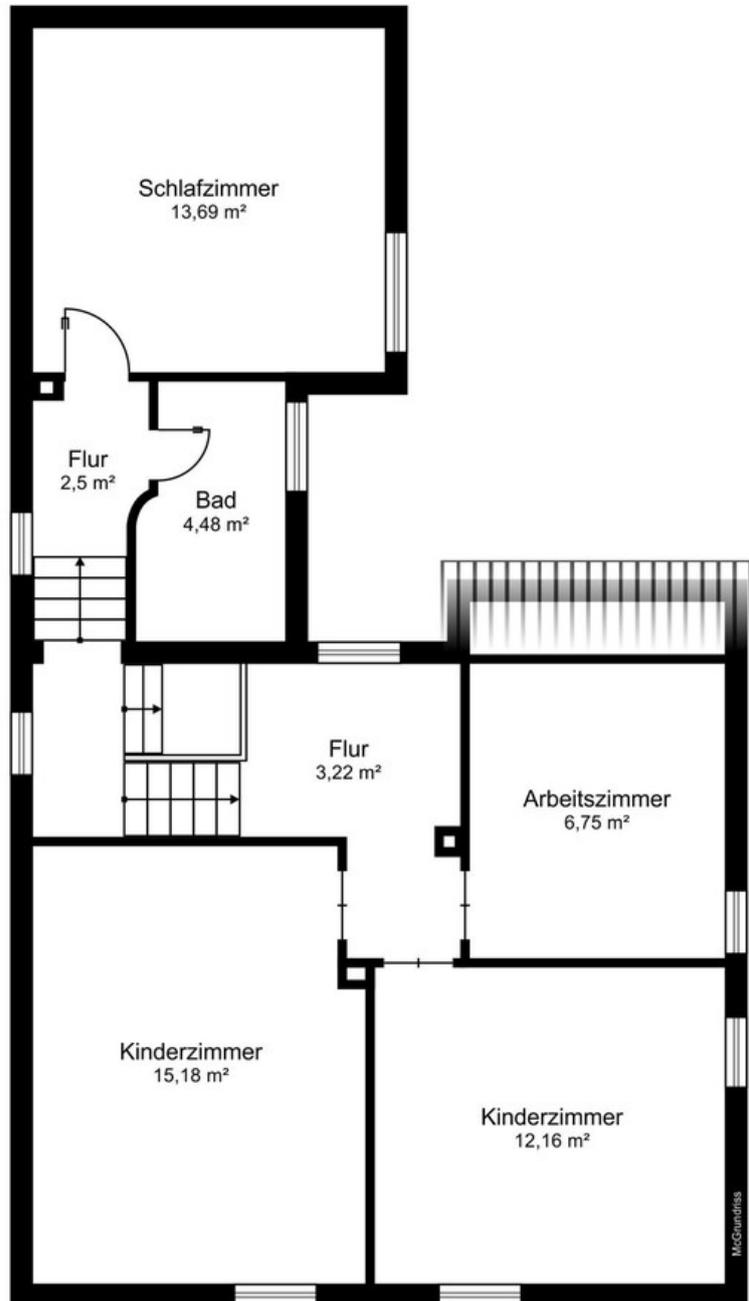
EG

Exposé - Grundrisse



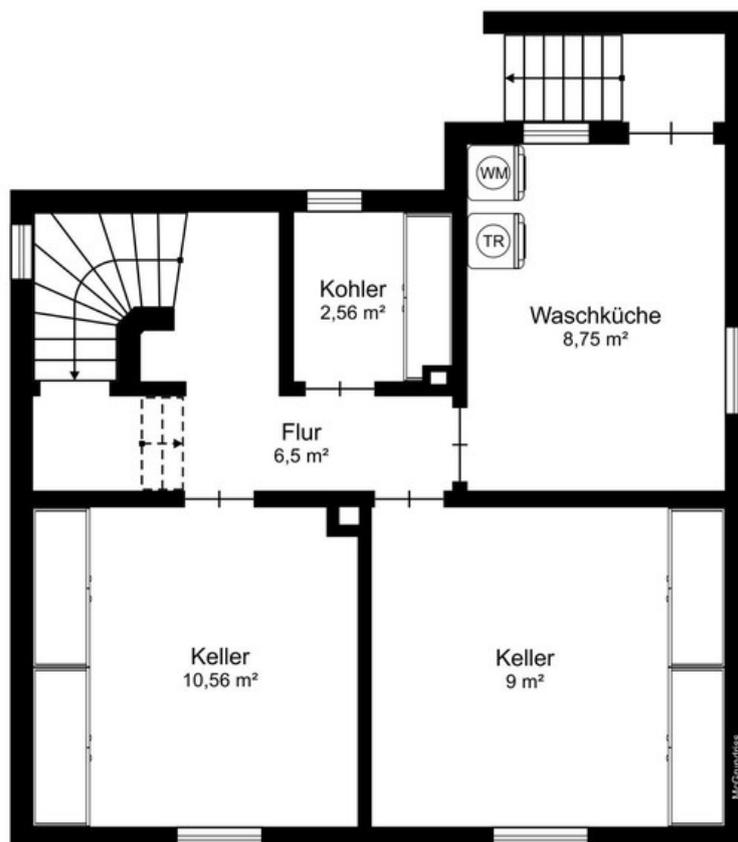
1.OG möbliert

Exposé - Grundrisse



1.OG

Exposé - Grundrisse



Keller