

# 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 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	60,00 m²	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 220m<sup>2</sup>, also insgesamt 700m<sup>2</sup> 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/(m²a)
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



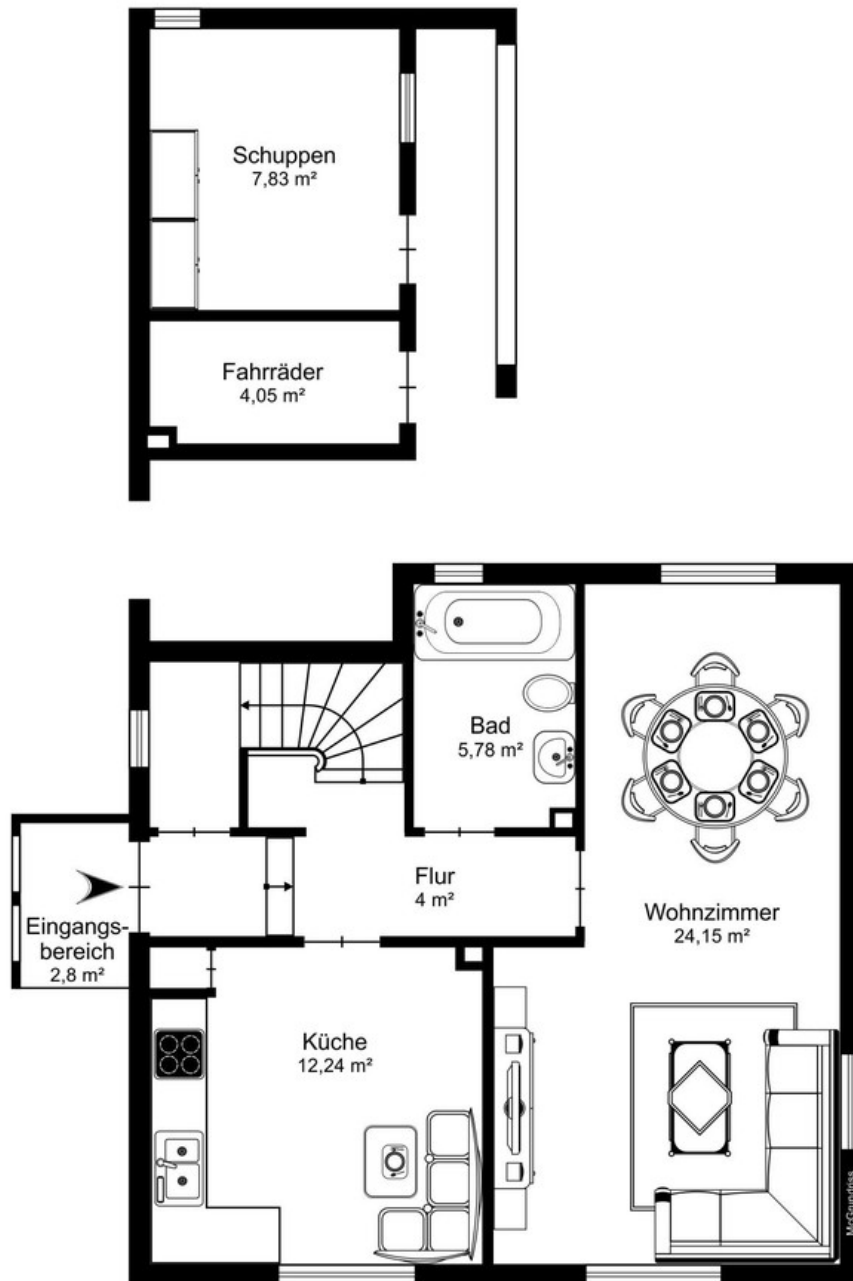
Schlafzimmer 3



Arbeitszimmer

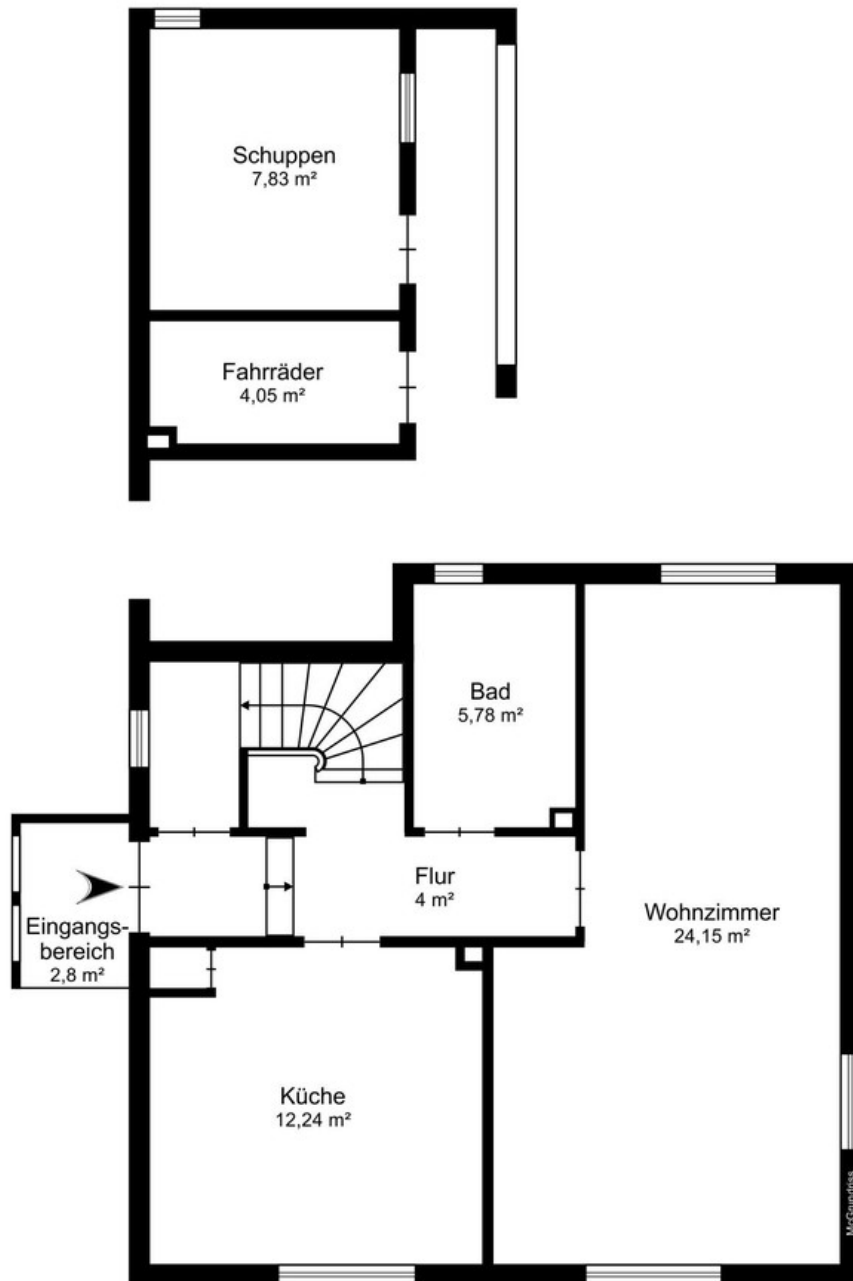


# Exposé - Grundrisse



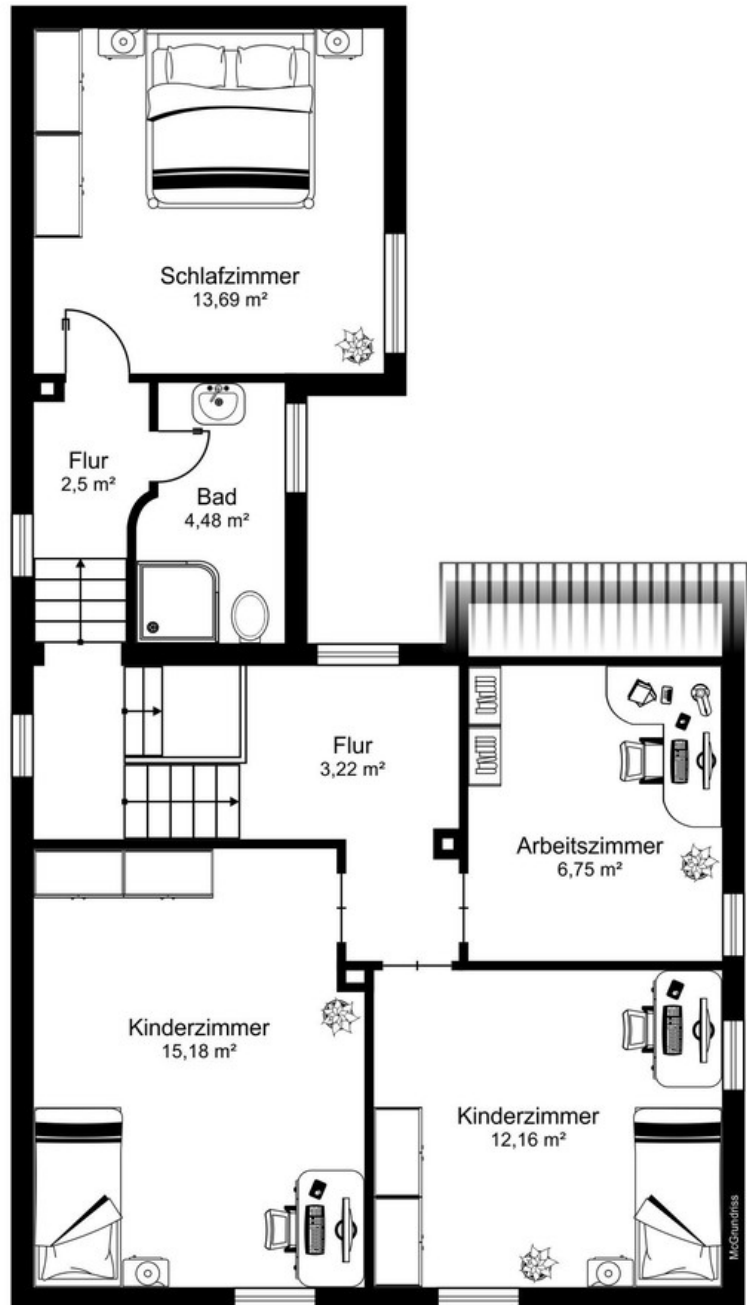
EG möbliert

# Exposé - Grundrisse



EG

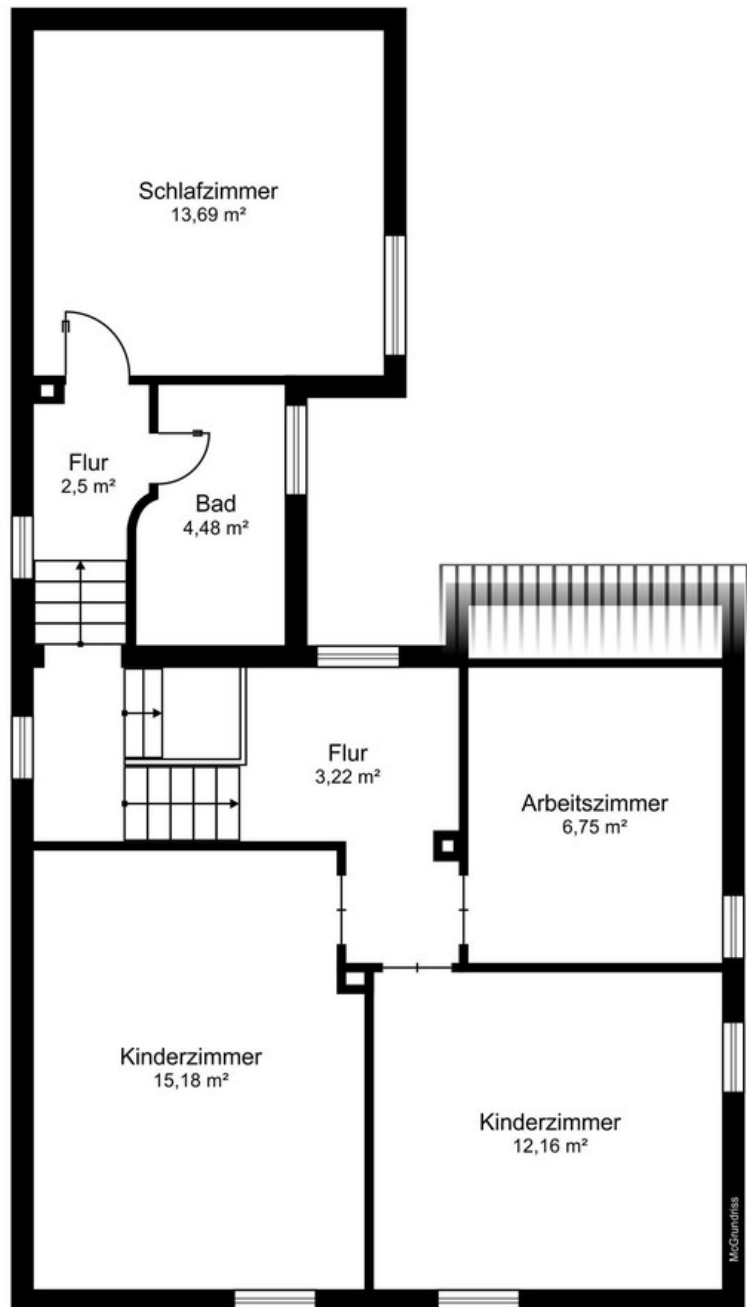
# Exposé - Grundrisse



1.OG möbliert

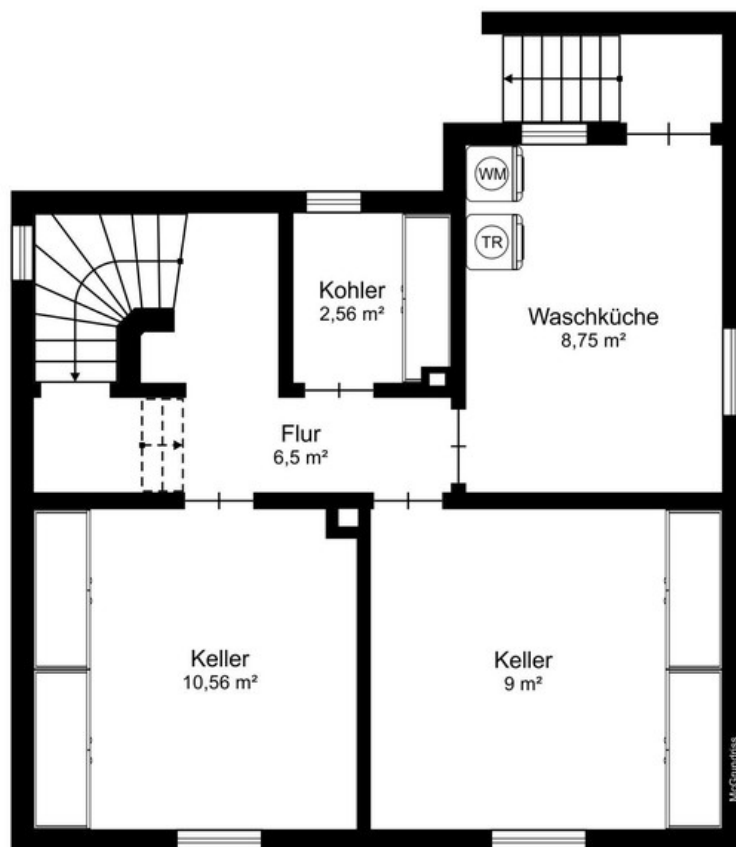


# Exposé - Grundrisse



1.OG

# Exposé - Grundrisse



Keller