

Exposé

Einfamilienhaus in Wiesbaden

Exklusives Wohnen in Bestlage – Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgrundstück und Taunusblick



Objekt-Nr. OM-433560

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

65207 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.215,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	228,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	156,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in absoluter Bestlage von Wiesbaden-Naurod in ruhiger Sackgassen- und unmittelbarer Waldrandlage. Das großzügige, nicht einsehbare Grundstück zählt zu den schönsten der gesamten Siedlung. Es wurde seinerzeit vom Architekten der Siedlung persönlich für sich ausgewählt - entsprechend privilegiert sind Lage, Zuschnitt und Ausrichtung.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück bietet ganztägig Sonne und eröffnet einen unverbaubaren Blick in den Taunus. Besonders komfortabel: Das Grundstück kann nicht nur straßenseitig, sondern auch von hinten befahren werden – ideal für Gartenarbeiten, Anlieferungen oder Abstellmöglichkeiten.

Der weitläufige Garten bietet Ruhe und Naturverbundenheit mit direktem Zugang zum Wald für entspannte Spaziergänge. Gleichzeitig eröffnet er vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung - ob Spielbereich für Kinder, Gartenparadies, Rückzugsort oder repräsentative Außenanlage.

Das Haus selbst überzeugt durch eine großzügige und zugleich charmante Architektur. Wohnen auf einer Ebene mit direkten Terrassen- und Gartenzugängen schafft ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Große, überwiegend bodentiefe Fenster- und Terrassentüren verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Das Herzstück des Hauses ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Parkettboden und integriertem Kaminzimmer - ein stilvoller Mittelpunkt für Familie und Gäste. Sowohl ein Innen- als auch ein Außenkamin sorgen für eine besondere Wohnatmosphäre zu jeder Jahreszeit und unterstreichen den behaglichen Charakter des Hauses.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer mit ca. 160 m² Wohnfläche (Garten-/ Erdgeschoss). Zudem verfügt das Haus über zwei voll ausgestattete Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs. Alle Räume sind hervorragend geschnitten und vom zentralen Flur aus erreichbar.

Die Räume im Kellergeschoss (Ca. 68 m²) präsentieren sich aufgrund ihrer ebenerdigen Lage zur Straße als vollwertige, helle Räume. Sie eignen sich ideal als Büro, Arbeits- oder zusätzliche Schlafzimmer. Dadurch bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - von großzügigem Familienwohnen über Homeoffice-Lösungen bis hin zu Hobbyräumen, Sauna, Gäste- oder Mehrgenerationenwohnen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 125 m² Nutzfläche im Dachgeschoss sowie ca. 26 m² Kellerfläche für zusätzlichen Stauraum. Die große Garage mit zwei Stellplätzen und direktem Zugang ins Haus eignet sich zusätzlich hervorragend zum Werkeln und rundet dieses besondere Immobilienangebot komfortabel ab.

Ausstattung

Kamin innen & außen

Öl-Heizung 2006

Parkettböden 2017

Barrierefreie Dusche im Badezimmer 2017

Elektr. Rollläden im Wohn- und Esszimmer, sonst manuelle Rollläden

Die Immobilie wurde bis kürzlich vermietet und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Wiesbaden-Naurod. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität für alle Generationen.

Schulen, Kindertagesstätten sowie die International School befinden sich vor Ort und unterstreichen die besondere Attraktivität des Standorts – insbesondere für Familien. Der Kellerskopf und der Taunus in der Umgebung, Sportvereine und weitere Angebote bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im Ort und sind bequem erreichbar.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A3 und A66 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung nach Wiesbaden, Mainz, Frankfurt sowie zum Flughafen Frankfurt. Die nächste Bushaltestelle ist nur 7 Gehminuten entfernt, von dort erreichen Sie mit den Stadtbuslinien 21, 22 und 16 in lediglich 17 Minuten bequem die Wiesbadener Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenseite mit Taunusblick

Exposé - Galerie



Straßenseite



Eingang Garderobe Gästezimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer/Empfangszimmer



Esszimmer, offenes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Sonniges Wohnzimmer



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Terrassenzugang mit Außenkamin



Flur in die Wohnräume

Exposé - Galerie



Zimmer Straßenseite



2 Zimmer mit Terrassenzugang

Exposé - Galerie



Außenansicht



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Terrasse Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten Waldblick



Garagenzufahrt

Exposé - Galerie



Eingang Treppe Keller



Keller Flur Garagenzugang

Exposé - Galerie

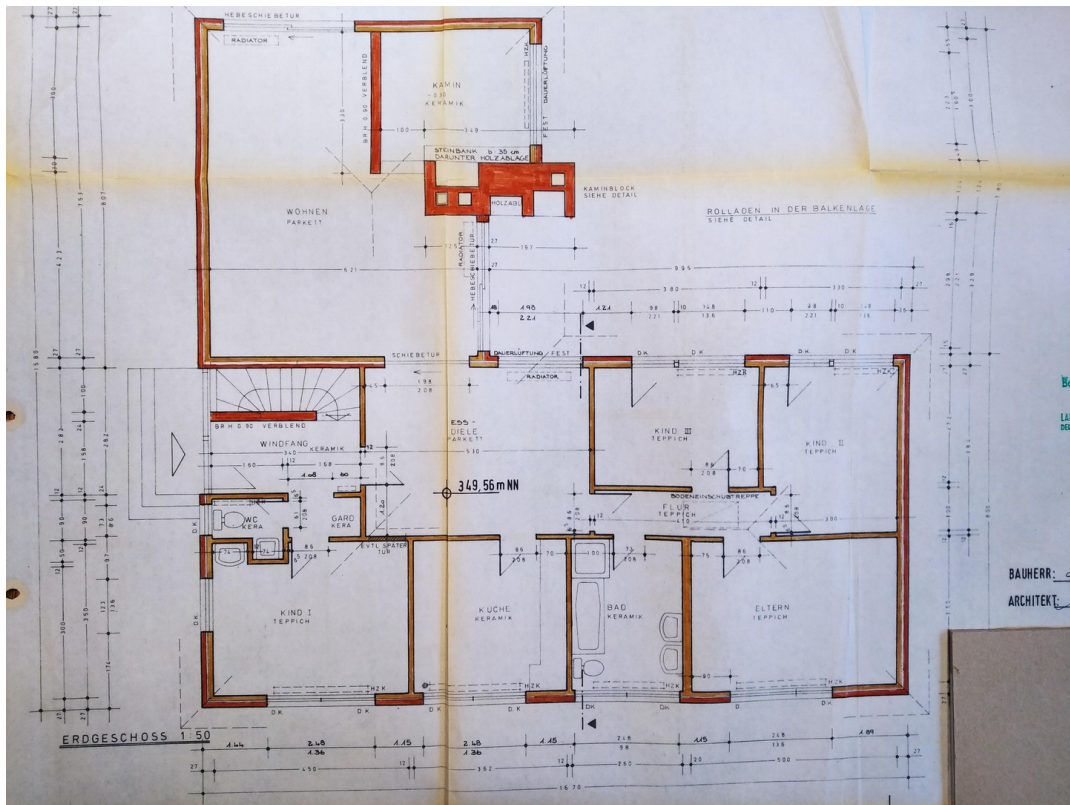


Keller Raum 1

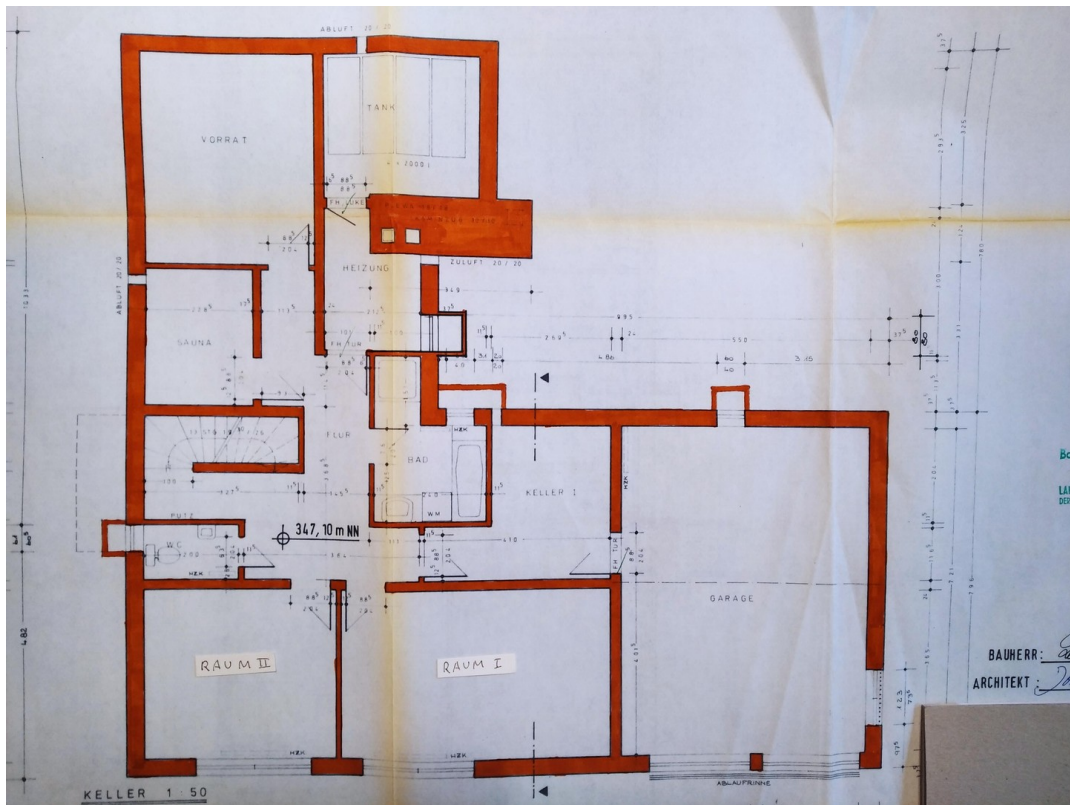


Dachboden

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss: Gartenebene



Kellergeschoss: Straßenebene