

Exposé

Reihenendhaus in Wiesbaden

Einfamilienhaus Wiesbaden-Nordenstadt



Objekt-Nr. OM-434550

Reihenendhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Kai Niebergall

65205 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reihenendhaus mit großem Grundstück und Fernblick – provisionsfrei von privat – Wiesbaden-Nordenstadt

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus (Fertighaus in Massivbauweise) in ruhiger Lage von Wiesbaden-Nordenstadt. Das Haus befindet sich in einer Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr und bietet durch das überdurchschnittlich große Grundstück eine besonders schöne und grüne Wohnatmosphäre.

Die Fotos geben nur einige Bereiche des Hauses wieder, die zwei Räume im ersten Stock, mit einem Balkon über die gesamte Hausbreite und Ausrichtung Richtung Süden bzw. zum Garten, fehlen bei den Fotos. Ebenso sind der Keller- und Werkstattraum unter der Terrasse und die Kellerräume nicht komplett dargestellt. Am besten machen Sie sich einfach ein eigenes Bild von dem Platz und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in diesem Haus.

Ein besonderes Highlight ist die unverbaubare Fernsicht sowie das großzügige Grundstück von rund 300 m² – für ein Reihenendhaus in dieser Lage eine seltene Gelegenheit.

Das Haus bietet viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell bietet es zwei separate Wohnbereiche mit eigenem Eingang. Dadurch eignet sich das Haus besonders gut für:

- Familien mit größeren oder bereits erwachsenen Kindern
- Mehrgenerationenwohnen
- Arbeiten im Home-Office
- Kombination aus Wohnen und Vermieten

Mit etwas Anpassung könnten sogar bis zu drei separate Wohnbereiche entstehen.

Im Jahr 2015 wurden eine neue Heizungsanlage sowie eine Solaranlage installiert.

Zur Immobilie gehören drei PKW-Stellplätze, davon zwei unter einem Carport.

Die überdachte Terrasse und der ebenfalls überdachte Balkon ermöglichen es, bei nahezu jedem Wetter die Zeit im Freien, den Blick ins Grüne und die Fernsicht zu genießen.

Der Garten bietet viel Platz zum Entspannen und ist gleichzeitig ideal für Hobbygärtner, die eigene Pflanzen oder Gemüse anbauen möchten. Durch die Lage auf der Gartenseite der angrenzenden Häuserreihe ist hier eine ruhige und grüne Oase entstanden.

Die Terrasse ist unterkellert, wodurch ein weiterer Raum entstanden ist, der als Werkstatt genutzt wird. Dieser Bereich könnte mit den unteren Räumen verbunden werden und so vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, z.B. für eine weitere Einliegerwohnung.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und verfügt über eine eigene Einbauküche, Bad, WC sowie Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche.

Das Haus wird zur Übergabe vollständig geräumt und im unrenovierten Zustand übergeben, so dass Käufer ihre eigenen Gestaltungswünsche umsetzen können. Das Haus kann sofort bezogen bzw. gestaltet werden, sobald ein Notarvertrag unterzeichnet ist und zumindest eine Anzahlung geleistet wurde. Die Einliegerwohnung wird bis 30. Juni 2026 komplett geräumt, so dass das Haus am 30. Juni 2026 komplett, leer geräumt, in unrenoviertem, besenreinen Zustand, an den Käufer übergeben wird.

Da der Mieter für die Einliegerwohnung bereits am 1. Mai 2026 eine eigene Wohnung bezieht, kann die Einliegerwohnung vom Käufer ab 30. Juni 2026 selbst genutzt oder vermietet werden.

Der Verkauf erfolgt direkt, von privat und "provisionsfrei".

Kaufpreis: 599.000 € VB

Da am Haus einiges zu renovieren und zu modernisieren ist, ist der Preis VHB, wobei eine zügige Abwicklung, eine bereits vorhandene Liquidität oder Finanzierungszusage der Bank und ein zeitnaher Notartermin ebenfalls entscheidend sind.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine kurze Nachricht mit Ihrem kompletten Namen, Telefonnummer und Ihrer E-Mail-Adresse. Wir melden uns zeitnah bei Ihnen.

Ausstattung

Es ist noch eine Einbauküche vorhanden, die kostenfrei übernommen werden kann. Sollte dies nicht gewünscht sein, wird die Kücheneinrichtung verkauft und die Küche ebenfalls leer und geräumt übergeben.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Nordenstadt gehört zu den besonders beliebten Stadtteilen von Wiesbaden und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahnen A66 und A3 sowie den nahegelegenen Flughafen Frankfurt (ca. 15 Minuten) erreicht man schnell das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Im Ort selbst finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Globus, Lidl, Aldi, Netto, DM, Deichmann sowie weitere Fachgeschäfte und ein Baumarkt.

Auch die ärztliche Versorgung ist sehr gut. Kindergärten, Spielplätze und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen sind bequem mit dem Schulbus erreichbar.

Infrastruktur:

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

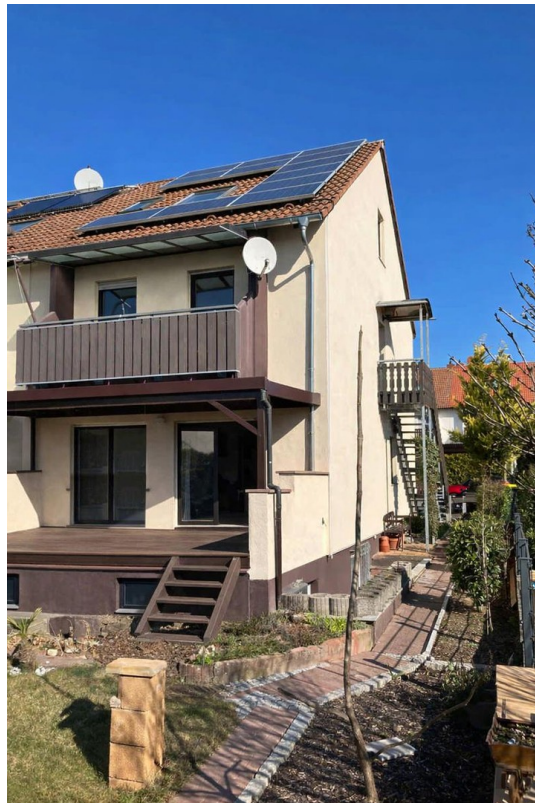
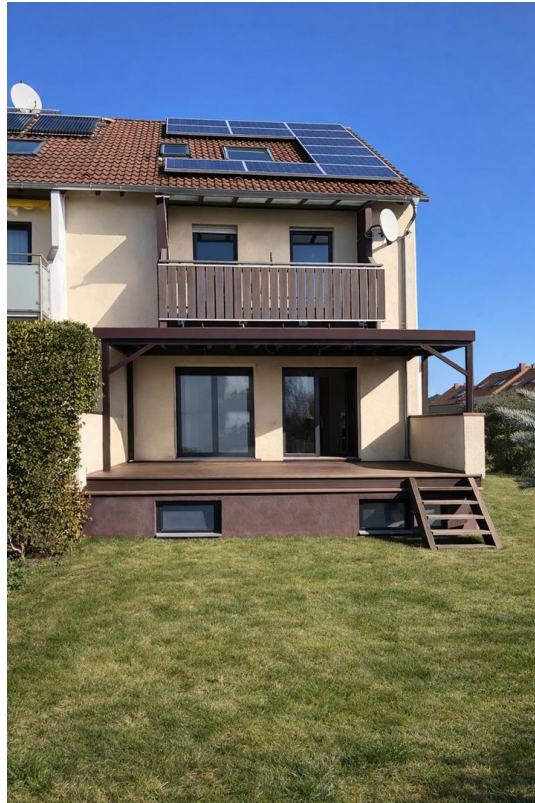
Exposé - Galerie



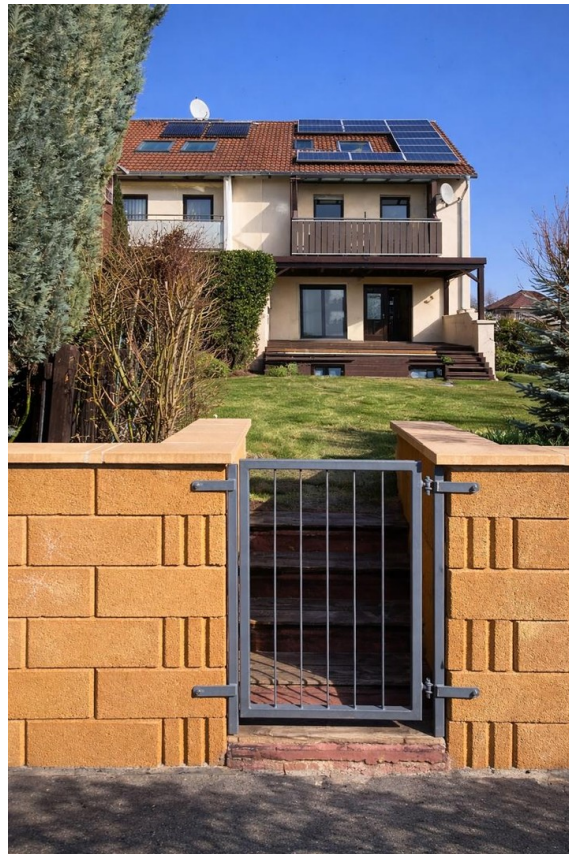
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



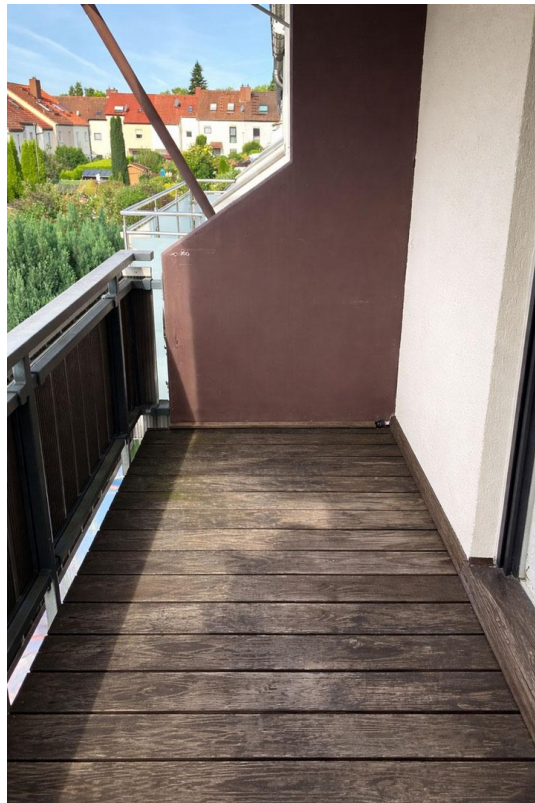
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

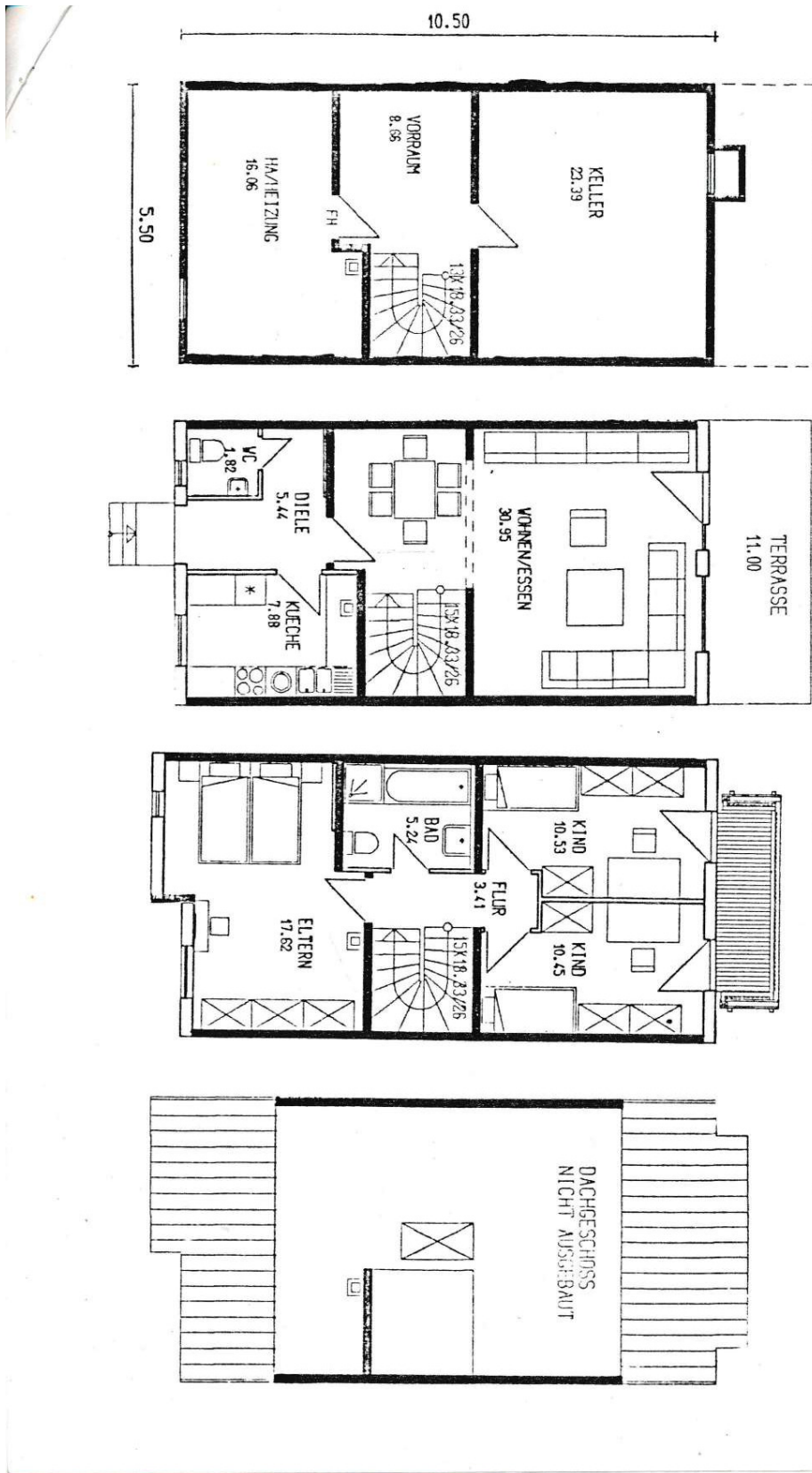


Exposé - Galerie

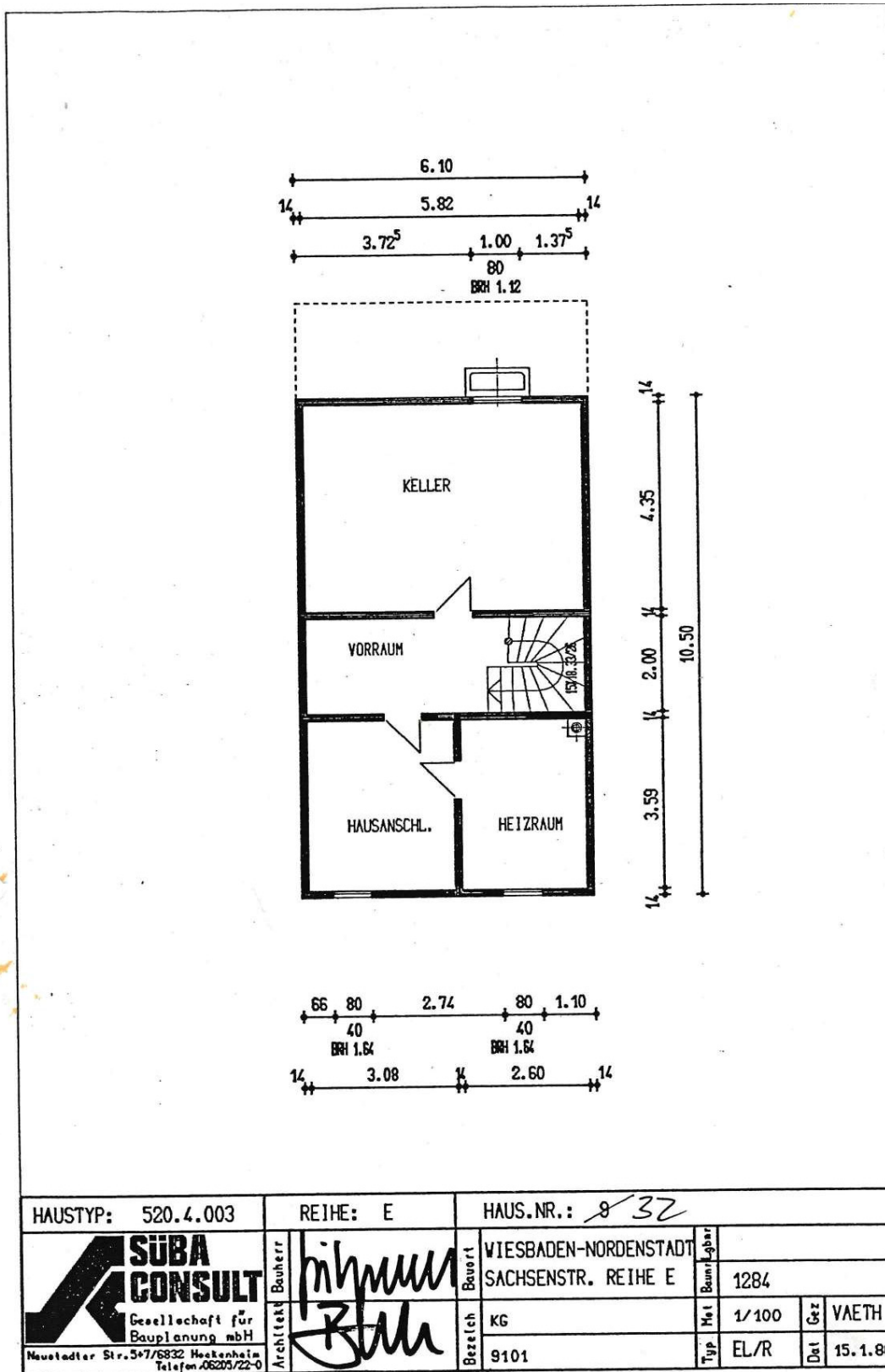


Exposé - Grundrisse

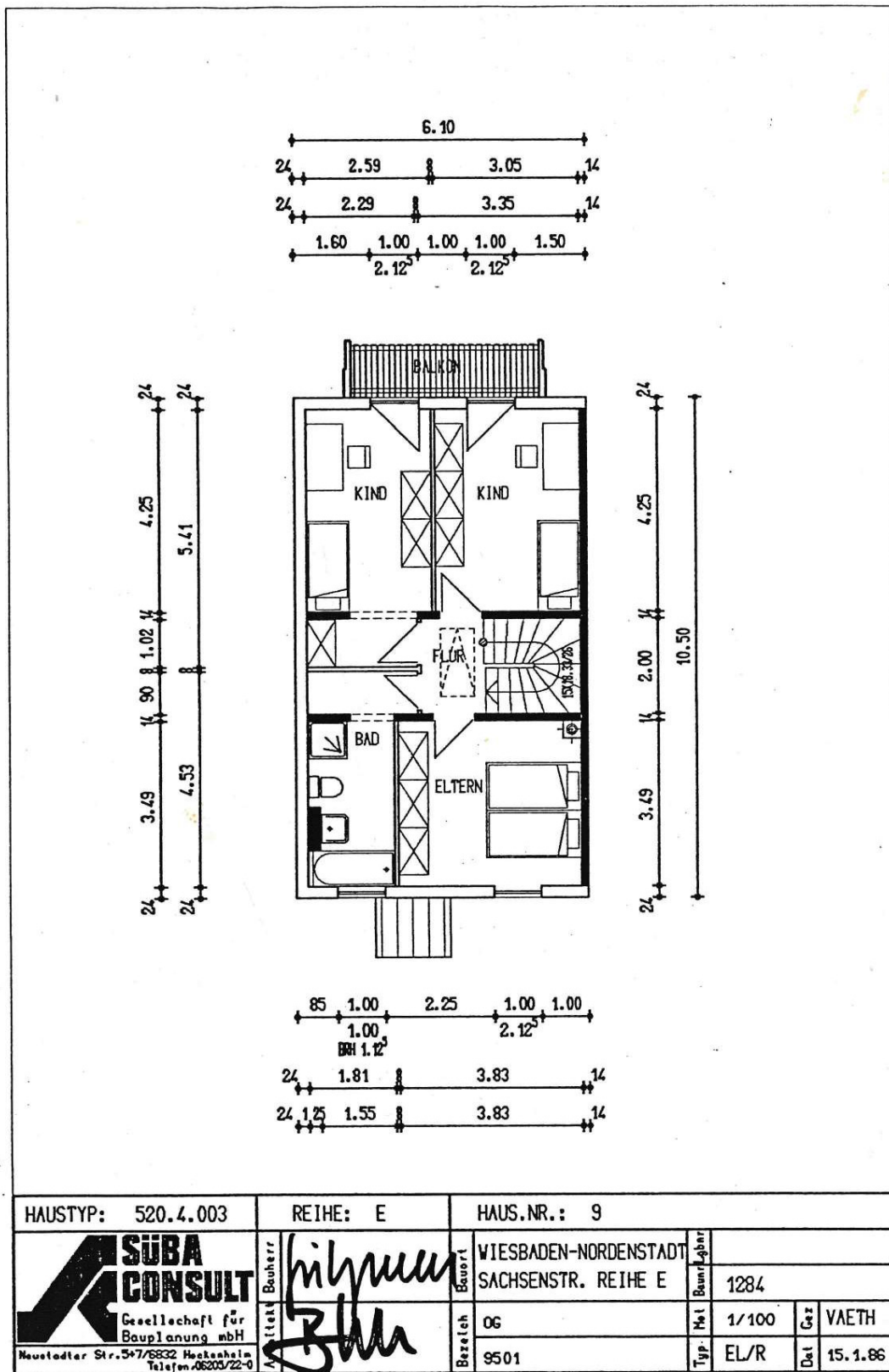
NORDENSTADT RH NR. 5 - 14




Exposé - Grundrisse

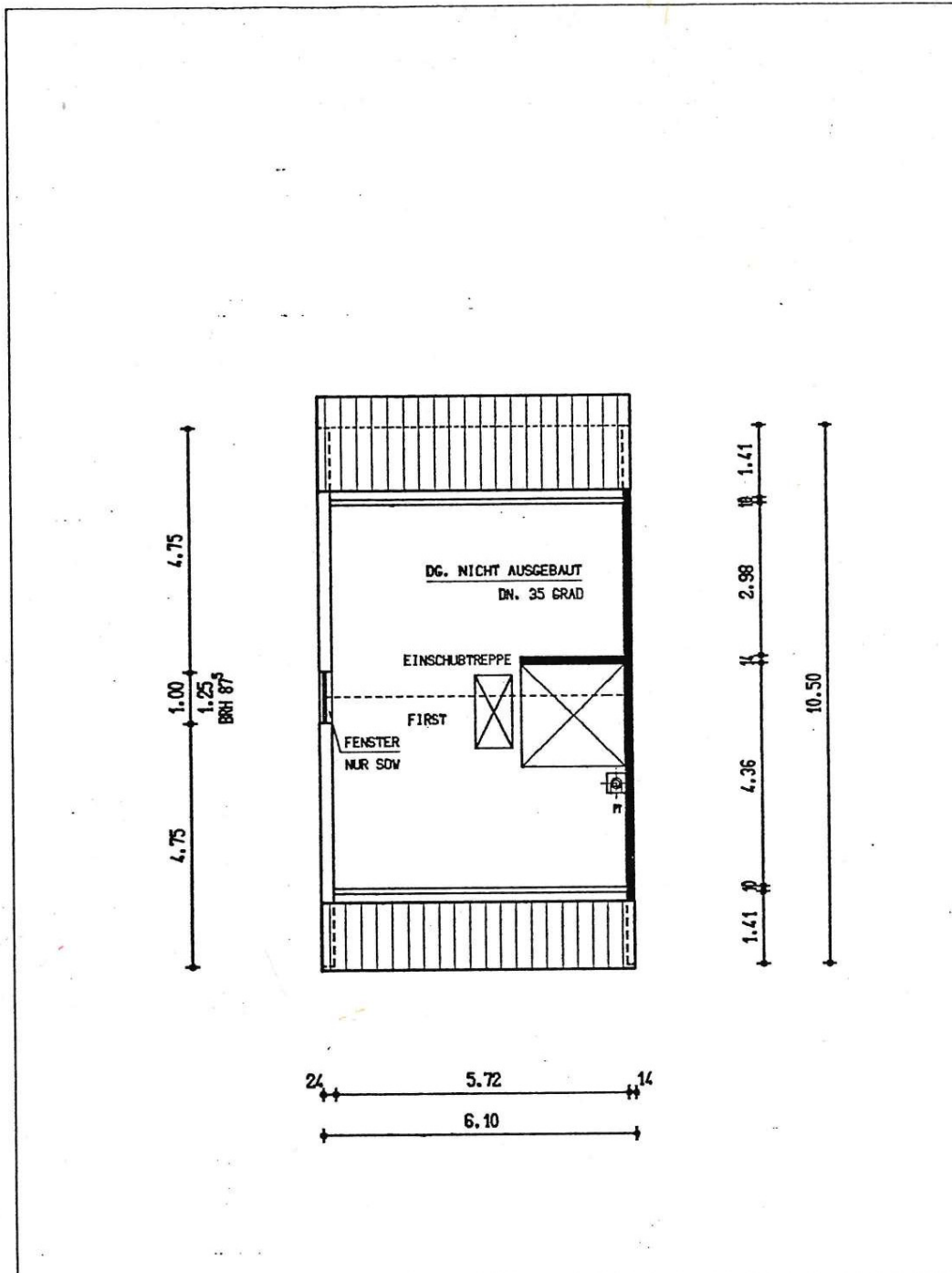



Exposé - Grundrisse



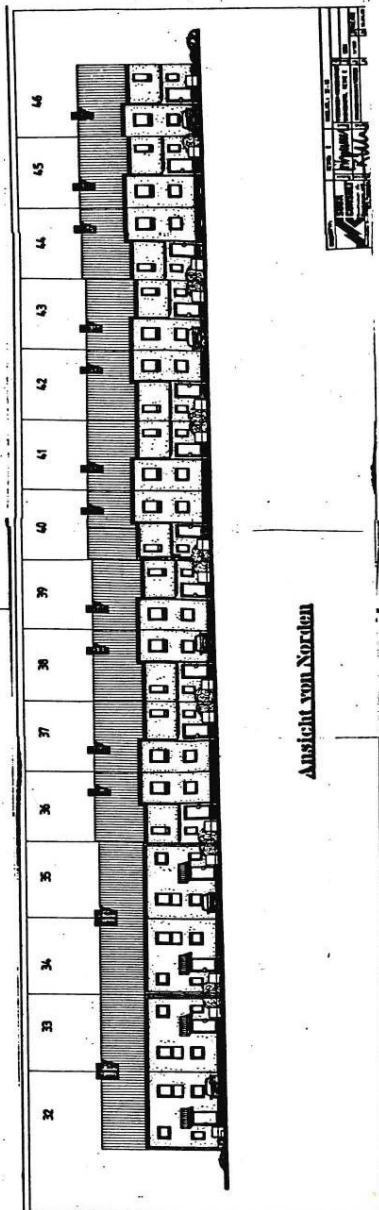
HAUSTYP: 520.4.003	REIHE: E	HAUS.NR.: 9	
 <p>SüBA CONSULT Gesellschaft für Bauplanung mbH Neustädter Str. 5+7/6832 Heekeshelm Telefon 06203/22-0</p>	Architekt Bauherr <i>Willymann</i> <i>John</i>	Bauort WIESBADEN-NORDENSTADT SACHSENSTR. REIHE E	
		Baureihe OG	Baujahr 1284
		Typ 9501	Maßstab 1/100
		Datum EL/R 15.1.86	

Exposé - Grundrisse

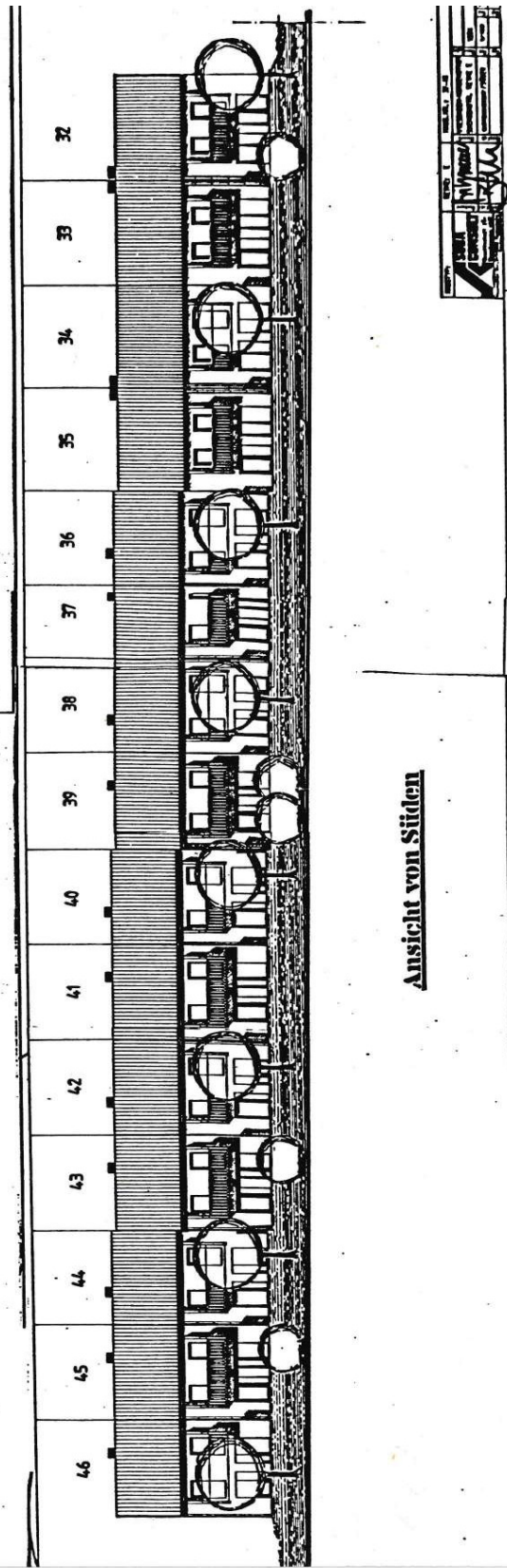


HAUSTYP: 520.4.003		REIHE: E		HAUS.NR.: 9			
 <p>SÜBA CONSULT Gesellschaft für Bauplanung mbH Neustädter Str. 54/7/6832 Hohenheim Telefon 06203/22-0</p>	Architekt Bauherr <i>Hilpman</i> <i>Stroh</i>	Bauort	WIESBADEN-NORDENSTADT SACHSENSTR. REIHE E				
		Baujahr	1284				
		Typ	Msk	1/100	Grz	VAETH	
		Bereich	9701	Typ	EL/R	Dat	15.1.86

Exposé - Grundrisse

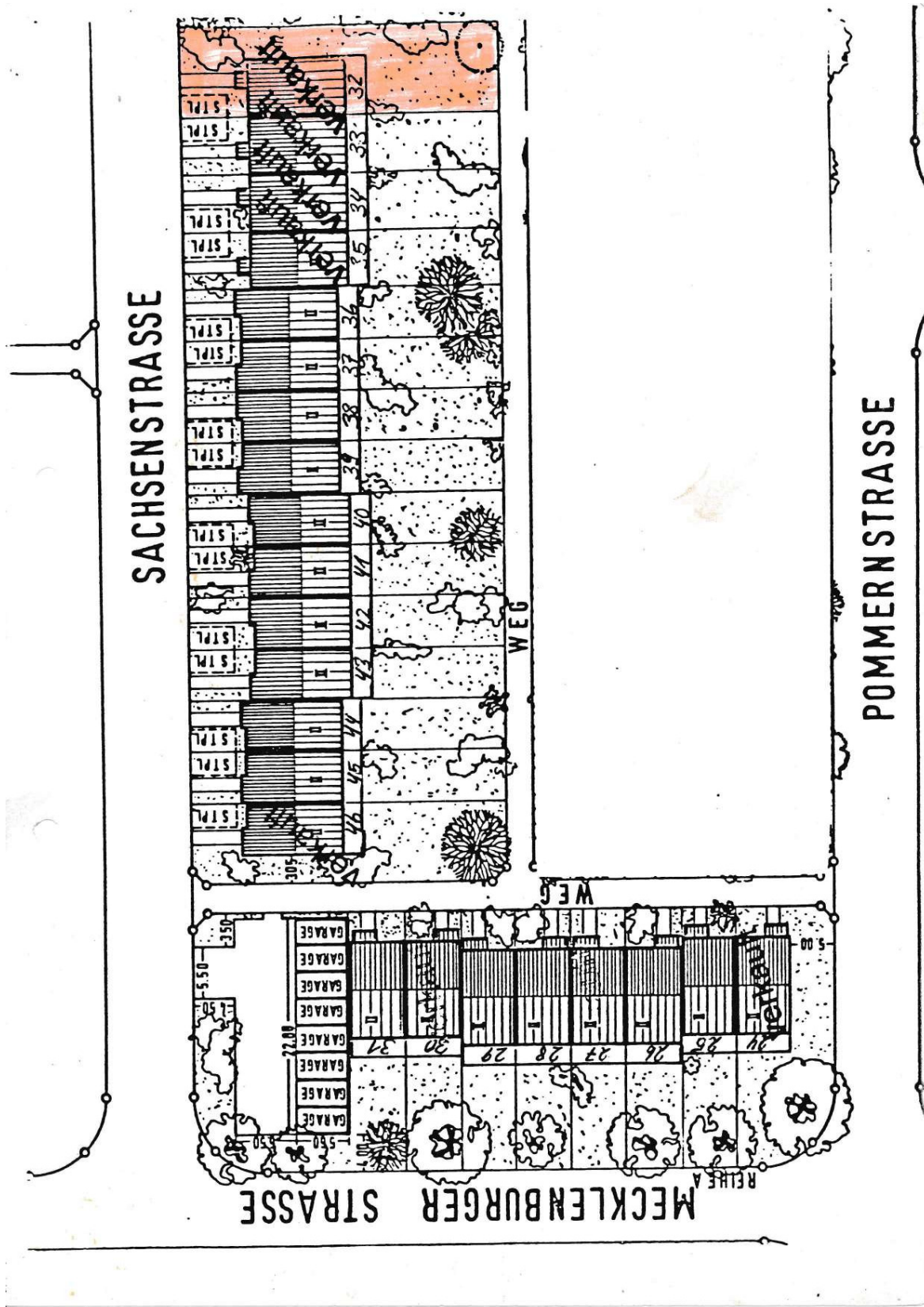


Exposé - Grundrisse



Ansicht von Süden

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Nieszagall, Möpferitzstr. 6 62Wi

Wohnflächenberechnung, Kompakthäuser, Wiesbaden-Nordenstadt,
Sachsenstraße, Reihe E, Haus 32 - 35

KH 520

S e i t e

- 1 -

Erdgeschoß

Küche	3,08 x 2,58	
	0,39 x 2,19	= 8,80 m ²
Essen	1,89 x 2,96	
	1,98 x 3,66	
	$0,01 \times (2,99 + 2,50) / : 2$	= 12,87 m ²
WC	0,75 x 1,29	
	0,91 x 0,01	
	0,91 x 1,03	= 1,90 m ²
Wohnen	0,15 x 2,48	
	4,23 x 5,70	= 24,48 m ²
WF	1,66 x 1,59	= 2,64 m ²
		<hr/>
		50,69 m ²
		=====

Terrasse 2,00 x 6,00 = 12,00 m²

Die Terrasse ist komplett unterkellert = + 12,00 m²

Derzeit mit seperater Stahltür als Werkstatt genutzt, könnte ein Durchbruch zum Wohnraum im Keller hergestellt und somit das Untergeschoss zur Einliegerwohnung umgebaut werden.

Hockenheim, den 27.01.1986

Lü/Ki

gez. Lützel

Obergeschoß

Eltern	3,08 x 3,82		
	0,39 x 3,43	=	13,10 m ²
Kind	4,23 x 3,04	=	12,86 m ²
	1,01 x 2,28		
Kind	0,15 x 1,38		
	0,10 x 1,39		
	4,23 x 2,58	=	13,44 m ²
	0,75 x 1,80		
	0,92 x 1,54		
	1,80 x 1,80		
	0,15 x 0,90		
Bad	0,01 x 0,91		
	0,89 x 2,28	=	8,18 m ²
	1,98 x 1,30	=	2,57 m ²
Flur			<u>50,15 m²</u> =====
Balkon	1,10 x 3,90	=	4,29 m ²

Gesamtwohnfläche

Erdgeschoß	=	50,69 m ²
Obergeschoß	=	50,15 m ²
		<u>100,84 m²</u>
mit Balkon 1/2	=	102,99 m ² =====

Dachgeschoss

50,15 m²

Das Dachgeschoss wurde komplett ausgebaut, so dass ein weiterer Wohnraum mit großem Wohnzimmer auf der Südseite, einer Küche und einem Bad mit Dusche und WC sowie ein weiterer Raum entstanden sind. Das Haus wurde im Treppenhaus abgetrennt, so dass durch den zusätzlichen Zugang über eine Treppe eine separate Wohneinheit entstand. 50,15 m² abzüglich Dachschrägen = 25 bis 30 m² Wohnraum.

Daraus ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von 125 bis 130 m²,

die mit der unterkellerten Terrasse um 12 m² auf rund 140 m² erweitert werden kann.

Kubische Berechnung, Kompakthäuser, Wiesbaden-Nordenstadt,
Sachsenstraße, Reihe E , Haus 32 - 35

Typ , 35°

Endhaus:

Grundfläche: 6,10 x 10,50 = 64,05 m²
=====

Umbauter Raum:

Kellergeschoß 64,05 x 2,69 = 172,295 m³
Erdgeschoß 64,05 x 2,75 = 176,138 m³
Obergeschoß 64,05 x 2,75 = 176,138 m³
Dachgeschoß 64,05 x 3,92/:2 = 125,538 m³

650,109 m³

Mittelhaus:

Grundfläche: 6,00 x 10,50 = 63,00 m²
=====

Umbauter Raum:

Kellergeschoß 63,00 x 2,69 = 169,470 m³
Erdgeschoß 63,00 x 2,75 = 173,250 m³
Obergeschoß 63,00 x 2,75 = 173,250 m³
Dachgeschoß 63,00 x 3,92/:2 = 123,480 m³

639,450 m³
=====

Raum unter der Terrasse 12,00 x 2,69 = 32,280 m³

Umbauter Raum gesamt = 671,730 m³

- Hockenheim, 27.01.1986

Lü/Schr

gez. Lützel