

Exposé

Reihenhaus in Wiesbaden

Neubau-Zweitbezug in 6 Zimmer Reihenhaus



Objekt-Nr. OM-452071

Reihenhaus

Vermietung: **2.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Biwer

Rotkehlchenweg 134
65205 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	8.400 €
Grundstücksfläche	122,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	139,00 m ²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	7,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	2
Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein modernes, neuwertiges und energieeffizientes Reihenmittelhaus mit Luft-Wärmepumpe in attraktiver Wohnlage von Wiesbaden-Nordenstadt.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 6 Zimmern, eine sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie einen pflegeleichten, schön angelegten Garten inklusive praktischem Gartenschrank.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig und offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit moderner Einbauküche. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse verbindet den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander und macht diesen Bereich zum Mittelpunkt des täglichen Lebens. Raumhohe Türen unterstreichen das moderne Wohnkonzept und vermitteln ein besonders angenehmes Raumgefühl.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche, ein Schlafzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das 2. Obergeschoss – vollständig ohne Dachschrägen – bietet zwei weitere Zimmer, darunter ein großzügiger Raum mit ca. 20 m², der sich hervorragend als Homeoffice, Hobbyraum oder Rückzugsort eignet. Ergänzt wird diese Etage durch einen von insgesamt drei praktischen Abstellräumen.

Im Erdgeschoss steht zusätzlich ein Hausanschlussraum mit moderner Luft-Wärmepumpen-Heizung zur Verfügung, der gleichzeitig weitere Abstellfläche bietet.

Mit rund 139 m² Wohnfläche auf drei Ebenen bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht individuelle Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein Zuhause, das sich Ihren Lebensbedürfnissen perfekt anpasst.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Moderne Einbauküche
- Südlich ausgerichtete Terrasse mit pflegeleichtem Garten und Gartenschrank
- Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC im EG
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertiges Echtholzparkett (geölte Eiche, FSC-zertifiziert)
- 3-fach isolierverglaste Fenster und Fenstertüren
- Raumhohe Innentüren für ein großzügiges Raumgefühl
- Hochwertige Fliesen sowie Marken-Sanitärprodukte
- Echtglas-Duschabtrennung (ESG)
- Hauswirtschaftsraum
- 3 praktische Abstellräume

- Extensiv begrünte Dachflächen
- Highspeed-Internetanschluss (Vodafone)
- Es können optional bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze zu jeweils 100€/Stellplatz dazu gemietet werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ausstattung & Highlights

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Moderne Einbauküche
- Südlich ausgerichtete Terrasse mit pflegeleichtem Garten und Gartenschrank
- Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC im EG
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertiges Echtholzparkett (geölte Eiche, FSC-zertifiziert)
- 3-fach isolierverglaste Fenster und Fenstertüren
- Raumhohe Innentüren für ein großzügiges Raumgefühl
- Hochwertige Fliesen sowie Marken-Sanitärprodukte
- Echtglas-Duschabtrennung (ESG)
- Hauswirtschaftsraum
- 3 praktische Abstellräume
- Extensiv begrünte Dachflächen
- Highspeed-Internetanschluss (Vodafone)

Sonstiges

- Es können optional bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze zu jeweils 100€/Stellplatz dazu gemietet werden.

Sonstiges:

US Housing rental contract is accepted

Haftung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Flächenberechnungen etc. vom Errichter bzw. von Bauunterlagen stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben bzw. Unterlagen wird nicht übernommen. Das Immobilienangebot ist freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundrissgrafiken nicht maßstabsgetreu sind.

Lage

Wohnen im Neubaugebiet Hainweg in Wiesbaden-Nordenstadt

Das Neubaugebiet Hainweg in Wiesbaden-Nordenstadt zählt zu den gefragtesten und familienfreundlichsten Wohnlagen der Rhein-Main-Region. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und hervorragender Infrastruktur.

In ruhiger Lage in Feldnähe genießen Sie kurze Wege ins Grüne sowie gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt.

Lebensqualität zwischen Natur und Stadt

Nordenstadt überzeugt durch eine hohe Lebensqualität und ein gewachsenes, lebendiges Umfeld für alle Generationen.

Das Haus befindet sich in einem besonders familienfreundlichen Quartier: Drei Kindergärten, ein modernes Seniorenheim sowie ein großer Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Direkt am Beginn des Hainparks lädt ein Eiscafé mit großer Sonnenterrasse zum Verweilen ein – ein beliebter Treffpunkt im Viertel. Spazier- und Radwege sowie weitläufige Felder sind fußläufig erreichbar.

Auch das Freizeitangebot ist vielseitig: Fußballverein, zwei Tennisvereine (T2 und TC Nordenstadt), Fitnessstudios sowie ein Musikverein bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Der Taunus, der Rheingau und der Opel-Zoo sind ebenfalls schnell erreichbar.

Infrastruktur – alles in unmittelbarer Nähe

Nordenstadt bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung:

Einkaufen & Versorgung

- Aldi, Lidl, Netto, Globus, Rewe
- dm-Drogeriemarkt
- Bäcker Lünig sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen

Gesundheit & Betreuung

- Ärzte, Apotheke und Gesundheitszentrum
- DRK-Seniorenzentrum mit u. a. Physiotherapie

Familie & Bildung

- Drei Kindergärten
- Grundschule vor Ort
- Weiterführende Schulen in Wiesbaden

Freizeit & Sport

- Sportzentrum (Tennis, Fitness, Schwimmen)
- Sportanlagen, Tennisclubs und Fitnessstudios
- Spielplätze, Golfclub sowie Gastronomieangebote

Der Standort eignet sich ideal für Familien, Pendler und Paare.

Verkehrsanbindung

- Autobahn A66/A3: ca. 2 Minuten
- Wiesbaden Zentrum: ca. 13 Min. (Bus), 15 Min. (PKW)
- Frankfurt: ca. 25 Min.
- Flughafen Frankfurt: ca. 15 Min.

•Mainz: ca. 30 Min.

•S-Bahn Hochheim: ca. 13 Min.

Zukunftsperspektive

Die geplante Schnellbahntrasse „Wallauer Spange“ mit S-Bahn-Anschluss wird die Verbindung Richtung Frankfurt künftig weiter verbessern.

Fazit

- ✓ Ruhige, naturnahe Lage in Feldnähe
- ✓ Familienfreundliches Umfeld
- ✓ Sehr gute Infrastruktur
- ✓ Vielfältige Freizeitmöglichkeiten
- ✓ Hervorragende Anbindung

Hier wohnen Sie im Grünen – und dennoch zentral im Rhein-Main-Gebiet.

Infrastruktur:

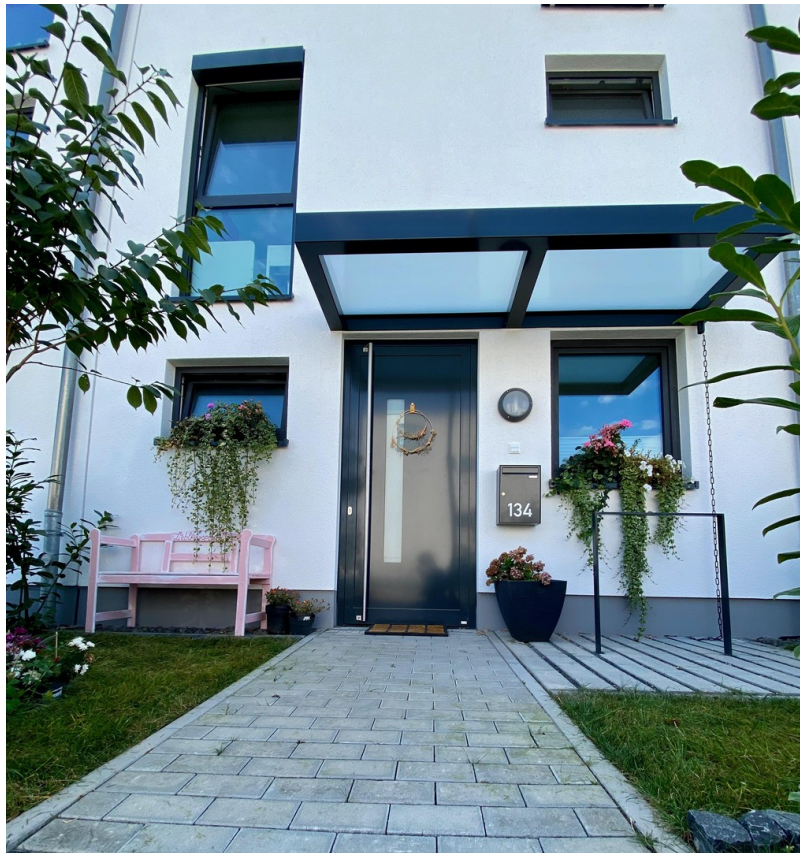
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

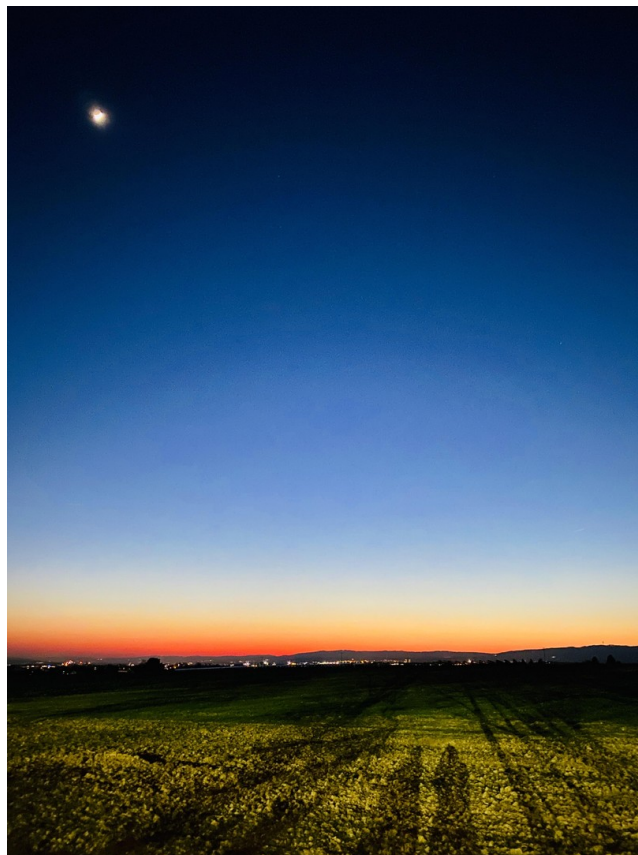
Exposé - Galerie



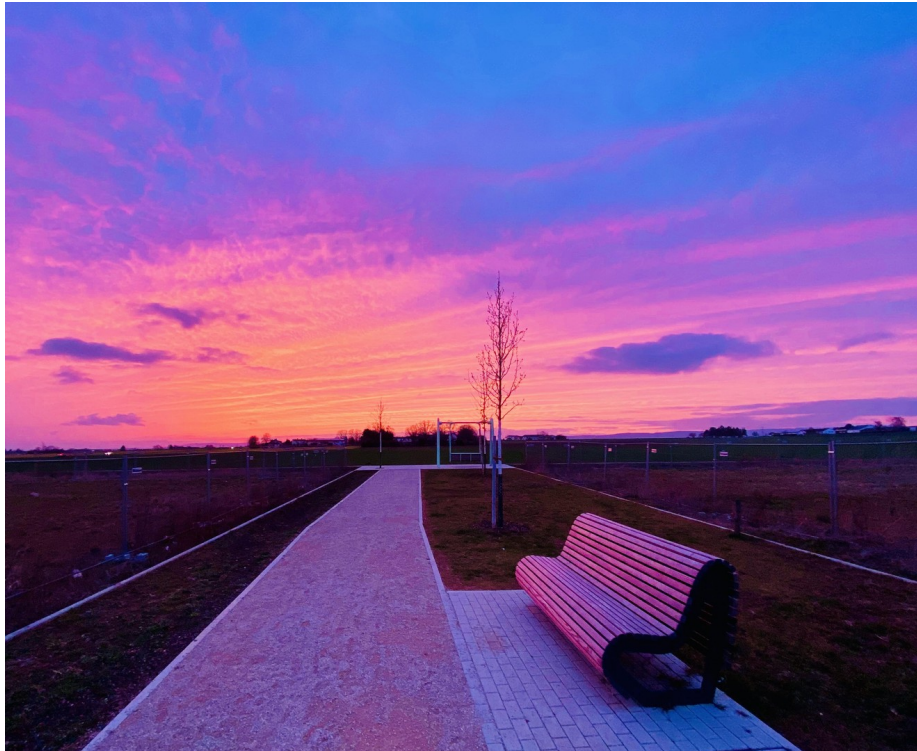
Exposé - Galerie



Tiefgarage

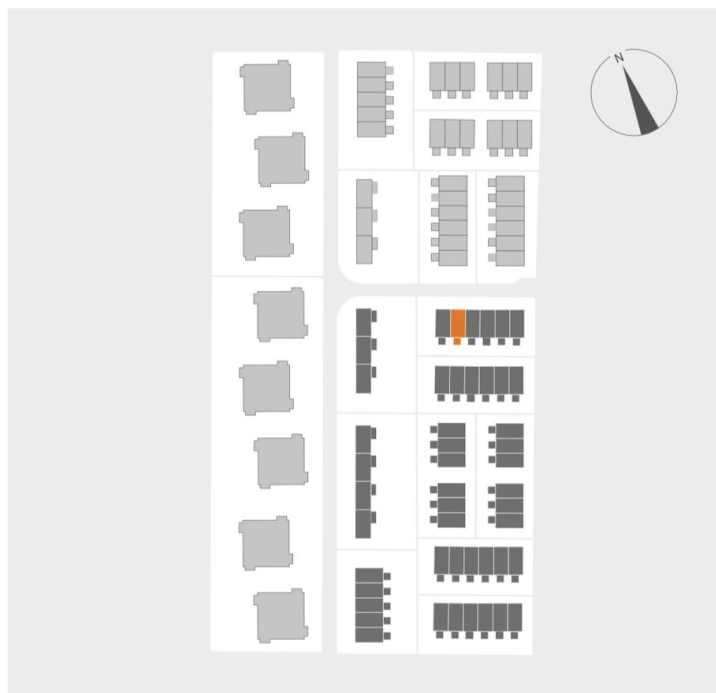


Exposé - Galerie



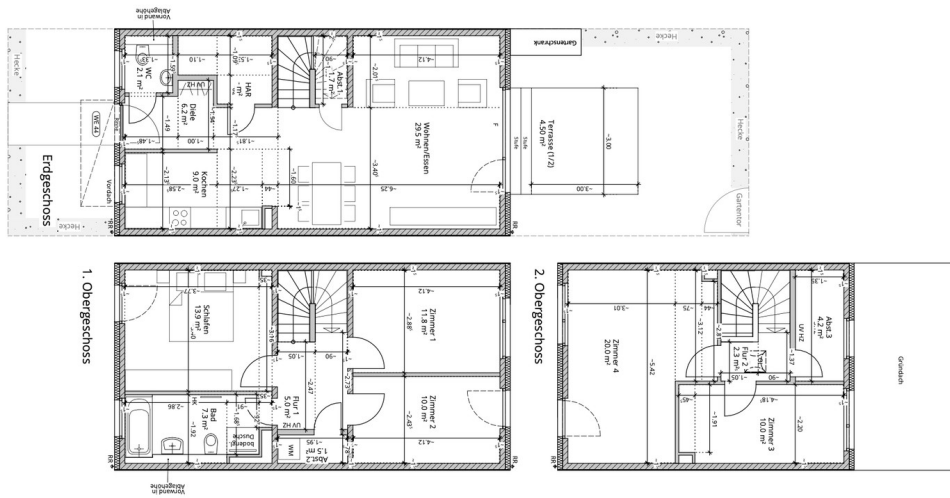
Feldrand

Lage im Projekt

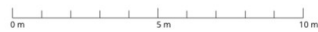


Lageplan

Exposé - Galerie



Grundriss



Balkone, Terrassen, Loggien werden zu 50% angerechnet. Alle Maße und Flächen sind ca. Angaben. Alle Grundrisse entsprechen dem aktuellen Stand der Planung und unterliegen laufenden Veränderungen in der Bearbeitung. Die Möblierungsmöglichkeit sind unverbindlich. Stand Januar 2021.

Grundriss