

Exposé

Zweifamilienhaus in Wiesbaden

Zweifamilienhaus mit Charme, Platz und Perspektive



Objekt-Nr. **OM-457282**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Marc Lottig

65205 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	544,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	197,14 m ²	Carports	1
Nutzfläche	326,60 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Wiesbaden-Nordenstadt ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort voller Möglichkeiten, Wärme und Zukunftsperspektiven. In ruhiger Umgebung gelegen und zugleich hervorragend angebunden, vereint dieses Zuhause großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungskonzepten für Familien, Generationen oder Menschen, die Wohnen und Investition harmonisch verbinden möchten.

Beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses: viel Platz, eine solide Basis und das Potenzial, hier nicht nur zu wohnen, sondern langfristig anzukommen. Zwei großzügige Wohnungen auf separaten Etagen schaffen ein hohes Maß an Flexibilität und Privatsphäre – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung, Vermietung oder als wertbeständige Investition mit vielfältigen Perspektiven.

Einladend präsentiert sich der Außenbereich als Rückzugsort mit Lebensqualität: Die Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten und auf den idyllischen Teich schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Geborgenheit – ein Ort für gemeinsame Stunden, Entspannung und bleibende Erinnerungen. Garage, Carport sowie drei Stellplätze bieten darüber hinaus großzügigen Komfort und praktische Alltagstauglichkeit für Familie, Gäste oder Mieter.

Das Haus selbst überzeugt durch seine durchdachte Substanz und vielseitigen Raumreserven. Der voll unterkellerte Bereich eröffnet wertvollen zusätzlichen Platz für Hobby, Stauraum oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten und ergänzt das großzügige Gesamtbild dieser Immobilie auf ideale Weise. Zusätzlich bietet der Dachboden weiteres wertvolles Potenzial und eröffnet die Möglichkeit eines zukünftigen Ausbaus – ideal für alle, die zusätzlichen Wohnraum schaffen oder ihre ganz persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Das Haus verbindet bereits geschaffene moderne Grundlagen. Eine moderne Gasheizung mit Warmwasserspeicher sowie teilweise erneuerte Elektrik im Obergeschoss bieten eine wertvolle Basis und unterstreichen die kontinuierliche Pflege dieser Immobilie.

Hier eröffnet sich die seltene Gelegenheit, ein Zuhause zu erwerben, das nicht nur durch seine Größe, Lage und Vielseitigkeit überzeugt, sondern ein Haus mit Herz, Substanz und Zukunft. Ein Ort, an dem Familiengeschichte geschrieben, Freiraum gelebt und neue Perspektiven geschaffen werden können.

Ausstattung

- * Gepflegter Garten mit idyllischem Teich
- * Große überdachte Terrasse
- * Schuppen im Garten
- * Garage
- * Carport
- * Mehrere Außenstellplätze
- * Balkon im Obergeschoss
- * Einbauküche
- * Duschbad
- * Zwei Tageslichtbäder
- * Kamin
- * Fliesen-, Parkett- und PVC-Böden
- * Teilweise elektrische Rollläden
- * Großer Keller

* Waschküche mit Dusche und separater Toilette

* Gas-Zentralheizung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sanierungen:

1965 - Anbau mit KG, EG und OG

1990er Jahre - Duschbad im Gästezimmer Erdgeschoss

2018 - Neue Gas- Heizung eingebaut

2023 - Austausch der Elektrik im Obergeschoss

2025 - Austausch Warmwassertank der Heizung

WICHTIGE UNTERLAGEN:

- Aktuelles Verkehrswertermittlungsgutachten eines zertifizierten Gutachters
- Aktueller Energieausweis
- Aktuelle Flächenberechnung des Grundstücks + Gebäude
- Aktueller Grundbuchauszug

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Wiesbaden-Nordenstadt – einem Standort, der urbanen Komfort, hervorragende Erreichbarkeit und ein besonders alltagstaugliches Wohnumfeld ideal miteinander verbindet. Hier profitieren Bewohner von einer Lage, die nicht nur kurze Wege schafft, sondern Lebensqualität spürbar macht.

Besonders Berufspendler eröffnet dieser Standort besondere Vorteile: Durch die direkte Anbindung an die Autobahn A66/A3 sind Wiesbaden, Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell und komfortabel erreichbar. Auch der Frankfurter Flughafen ist in kurzer Zeit gut angebunden und macht die Lage sowohl für Geschäftsreisende als auch für Vielreisende besonders attraktiv.

Neben der exzellenten Verkehrsanbindung überzeugt Nordenstadt durch seine starke Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel mit schnellen Busverbindungen in die Wiesbadener Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in umliegende Vororte ermöglichen flexible Mobilität – auch ohne eigenes Fahrzeug.

Das direkte Wohnumfeld bietet alles, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, vielfältige Dienstleistungsangebote, Fitnessstudio, Tankstellen, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung von nur wenigen Minuten. Zahlreiche gastronomische Angebote in der Umgebung sorgen zusätzlich für kulinarische Vielfalt und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts. Diese besondere Kombination aus Versorgung, Familienfreundlichkeit, Freizeitangeboten und Erreichbarkeit schafft ein Umfeld, in dem sich Alltag, Beruf und Familienleben harmonisch verbinden lassen.

Gleichzeitig profitiert die Zentrale Lage vom fortschreitenden Glasfaserausbau und bietet damit auch in digitaler Hinsicht beste Voraussetzungen für modernes Wohnen, Homeoffice und zukunftsorientiertes Leben.

Wiesbaden-Nordenstadt steht für eine Lage mit Perspektive – ideal für Menschen, die die Nähe zur Metropolregion Frankfurt schätzen, auf eine starke Infrastruktur nicht verzichten möchten und gleichzeitig ein Zuhause suchen, das Alltagserleichterung, Zukunftsfähigkeit und Lebensqualität miteinander verbindet. Hier wohnen Sie nicht nur zentral – Sie leben mitten in den Möglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Straßenansicht Haus

Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenblick



Garten mit Grünfläche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Büro OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



EG Zimmer



Gästezimmer EG

Exposé - Galerie



Gästezimmer Bad EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie

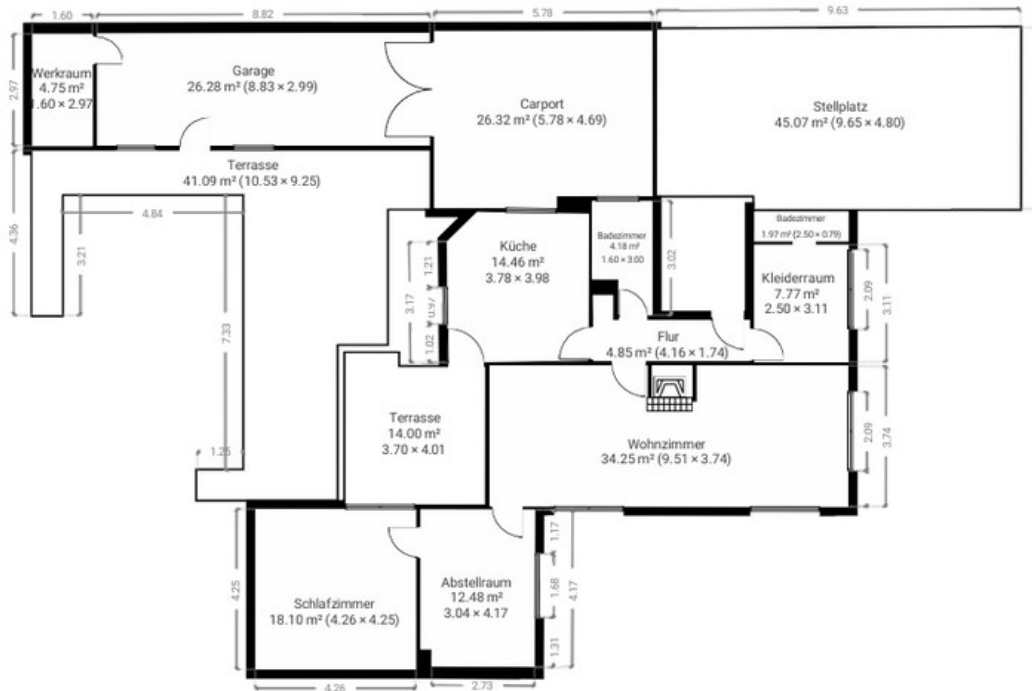


Flur EG

Exposé - Grundrisse

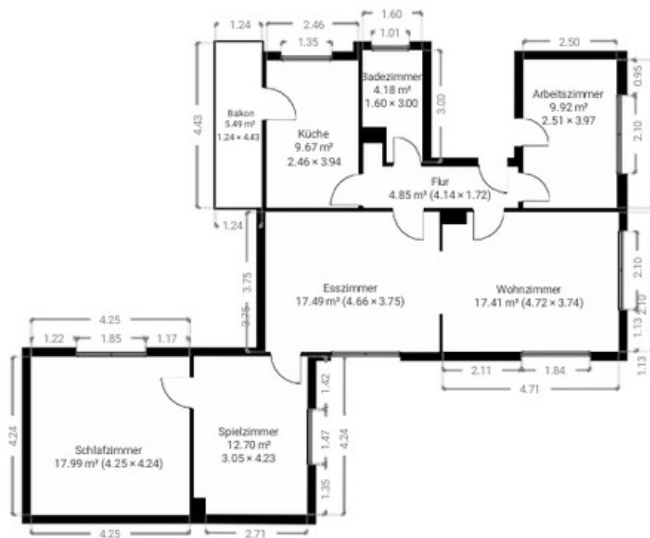
▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 255,57 m² · WOHNFLÄCHE: 101,56 m²



▼ Obergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 99,70 m² · WOHNFLÄCHE: 95,58 m²



Exposé - Grundrisse

▼ Dachboden

GESAMTFLÄCHE: 77.09 m² · WOHNFLÄCHE: 0 m²



▼ Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 91.38 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m²

