

Exposé

Doppelhaushälfte in Wiesbaden

DHH mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-475822

Doppelhaushälfte

Verkauf: **648.000 €**

Ansprechpartner:
Gerd Zimmermann

Oberlinstraße 42
65191 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	313,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	107,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	52,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Wiesbaden-Bierstadt vereint diese gepflegte Doppelhaushälfte stilvolles Wohnen mit einem durchdachten Raumkonzept und einem attraktiven Grundstück von 313 m². Auf rund 107 m² Wohnfläche sowie zwei hochwertig ausgebauten Kellerräumen bietet die Immobilie ein Wohnambiente, das gleichermaßen Familien wie anspruchsvolle Paare überzeugt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit maßgefertigtem Einbauschränk. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche – ein lichtdurchfluteter Lebensmittelpunkt, der durch seine offene Gestaltung und die harmonische Verbindung zum Außenbereich begeistert. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Der teilweise überdachte Balkon mit elektrischer Markise eröffnet einen schönen Blick auf den gepflegten Garten und schafft einen geschützten Ort für entspannte Stunden im Freien.

Eine elegante Holzterasse führt in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei gut proportionierte Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur überdachten Loggia, die einen weiteren angenehmen Rückzugsort im Freien bietet.

Das Untergeschoss, ebenfalls über eine Holzterasse erreichbar, überzeugt mit zwei ausgebauten Räumen, die sich ideal als Homeoffice, Gästebereich, Hobbyraum oder Fitnessbereich nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch praktische Nutzflächen, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Der liebevoll gepflegte Garten bildet eine grüne Oase mit hoher Aufenthaltsqualität. Eine großzügige Sonnenterrasse, ein gemütlicher überdachter Freisitz sowie eine Gartenhütte schaffen den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden dieses attraktive Immobilienangebot in hervorragender Wohnlage harmonisch ab.

Ausstattung

- gepflegter Garten auf 313 m² Grundstück,
- Großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon und Garten,
- Gäste-WC,
- im Obergeschoss drei gemütliche Schlafzimmer (zwei mit Zugang zur Loggia),
- großes Tageslichtbad mit Dusche, zwei Waschbecken, WC und Bidet,
- im Kellergeschoss zwei mit einander verbundene, voll ausgebaut und beheizte Räume mit Tageslicht,
- zusätzlich ein Abstellraum und eine Waschküche, in der sich die moderne Brennwertheizung befindet,
- eine Garage, davor ein Stellplatz.
- 2016 Erneuerung und Dämmung des Daches
- 2022 Austausch der Heizung durch Gasbrennwertheizung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sollten Sie Interesse an weiteren Informationen oder einer Hausbesichtigung haben, können Sie mich gerne über das Portal oder unter der Festnetznummer 06706 2050129 kontaktieren.

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Wiesbaden-Bierstadt, einem der gefragtesten und traditionsreichsten Stadtteile der hessischen Landeshauptstadt. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, ausgezeichneter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Wiesbadener Innenstadt macht Bierstadt zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und liegt nur etwa vier Kilometer entfernt. Eine Bushaltestelle mit direkter Anbindung an das Stadtzentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Wiesbaden-Bierstadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Mehrere Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich vor Ort und unterstreichen die hohe Wohnqualität. Darüber hinaus bietet der Stadtteil ein vielfältiges gastronomisches Angebot, ein reges Vereinsleben sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter REWE, Lidl, ALDI und DM – befinden sich in komfortabler Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	229,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Haus Westseite

Exposé - Galerie



Garten



Freisitz

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer-2

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Hobbyraum 1 und 2



Hobbyraum 1 und 2

Exposé - Galerie



Waschküche-Heizkeller