



Objekt 1-24-051

Wiesbaden: Teilvermietetes Zweifamilienhaus in Nordenstadt!

Wohnfläche ca.	196 m ²
Grundstück ca.	528 m ²
Baujahr ca.	1960
Zimmer	7
Extras	Doppelgarage, zwei Einheiten, Ausbaureserve
Energieausweis	-B- 186,2 kWh/(m ² a); Gas; F



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1960
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Wohnfläche	ca. 200 m ²
Grundstücksfläche	ca. 528 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	2
Parkplatztyp	Garage

698.000 € * Kaufpreis

* Provision für Käufer 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Energie

Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	186.2 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	F

Adresse

65205 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Wir freuen uns, Ihnen dieses vielseitige Zweifamilienhaus in Wiesbaden-Nordenstadt vorstellen zu dürfen. Das in konventioneller Massivbauweise errichtete Haus bietet zwei großzügige Wohnungen mit jeweils rund 100 m² Wohnfläche. Jede der beiden Wohneinheiten verfügt über ein einladendes Wohnzimmer, ein Arbeits- bzw. Kinderzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer und eine große Wohnküche, die ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende ist.

Beide Wohnungen bieten Zugang zu einem eigenen Außenbereich, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Das Erdgeschoss verfügt über einen direkten Zugang zu einem gepflegten Garten, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für gemütliche Grillabende, als Spielplatz für Kinder oder einfach nur als grüne Oase zum Erholen. Die Wohnung im Obergeschoss hat ebenfalls einen eigenen Außenbereich, der ideal für das Genießen von sonnigen Nachmittagen oder lauen Sommerabenden ist.

Besonders hervorzuheben ist die fest vermietete Wohnung im Obergeschoss, die seit 10 Jahren zuverlässig an einen Mieter vermietet ist und somit eine langfristige Mieteinnahme sichert. Zudem bietet das Dachgeschoss Potenzial für den Ausbau und die Schaffung einer weiteren Wohnung, was zusätzliche Wohnfläche und eine weitere Einnahmequelle bedeutet.

Auf dem Grundstück befindet sich eine praktische Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bereithält. Diese großzügige Parkmöglichkeit erhöht den Komfort und die Alltagstauglichkeit des Hauses erheblich. Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus in Wiesbaden-Nordenstadt eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, langfristiger Mietsicherheit und attraktivem Ausbaupotenzial. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot!

Ausstattung

- Zwei Wohneinheiten
 - Ausbaureserve im Dachgeschoss
 - Voll unterkellert
 - Gemütlicher Garten
 - Doppelgarage
 - Wohnung im OG vermietet seit 2014
-

Lage

Wiesbaden-Nordenstadt, ein reizvoller Ortsteil im östlichen Teil von Wiesbaden, vereint ländlichen Charme mit städtischem Komfort. Durch seine hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen A66 und A3 sowie die Nähe zum Frankfurter Flughafen ist Nordenstadt besonders attraktiv für Berufspendler. Regelmäßige Busverbindungen gewährleisten eine gute Erreichbarkeit des Wiesbadener Stadtzentrums und der umliegenden Gebiete.

Nordenstadt bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf decken und zum Verweilen einladen. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot, das von Kindergärten bis zu einer Grundschule reicht, während weiterführende Schulen in der näheren Umgebung schnell erreichbar sind.

Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine und gut ausgestattete Spielplätze, machen Nordenstadt besonders attraktiv für Familien. Die umgebende Natur mit ihren Feldern und Wiesen bietet zudem zahlreiche Erholungsmöglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten.

Der Ortsteil besticht durch seine freundliche Nachbarschaft und das ausgeprägte Gemeinschaftsgefühl, wodurch sich Nordenstadt als idealer Wohnort für Menschen präsentiert, die eine ruhige, aber gut angebundene Umgebung schätzen. Mit einer gelungenen Mischung aus Tradition und Moderne bietet Wiesbaden-Nordenstadt eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt.

Erdgeschoss



Obergeschoss



Ansprechpartner

Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 0611/364-86999

 info@naspaimmobilien.de

Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

www.naspaimmobilien.de

WIDERRUFSBELEHRUNG

Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185, Wiesbaden
Tel.: 0611/364-86969 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: info@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:
Naspä Immobilien GmbH, Büro Wiesbaden, Adolfstraße 1, 65185 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86969,
Fax: 0611/364-86999, E-Mail: info@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:
1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde