



Objekt 1-24-044

## Wiesbaden: Moderne 3 Zimmer + Hobbyraum!

<b>Baujahr</b>	2024
<b>Zimmer</b>	3 + Hobbyraum
<b>Wohnfläche ca.</b>	78 m <sup>2</sup> + 32 m <sup>2</sup>
<b>Extras</b>	Einbauküche, Parkett, Fußbodenheizung
<b>Energieausweis</b>	-B- 22kWh/m <sup>2</sup> a), A+, Wärmepumpe



### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 [info@naspaimmobilien.de](mailto:info@naspaimmobilien.de)





## Daten und Fakten

<b>Baujahr</b>	ca. 2023
<b>Wohnungskategorie</b>	Erdgeschosswohnung
<b>Objektzustand</b>	Neuwertig
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Zimmer</b>	3
<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	2
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Wohnfläche</b>	ca. 78,8 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	32,01 m <sup>2</sup>
<b>Einbauküche</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Aufzug</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Behindertengerecht</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Balkon/Terrasse</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gartenbenutzung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gäste-WC</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Preis pro Parkfläche</b>	15000 €
<b>Parkplatztyp</b>	Außenstellplatz

---

**752.000 € \* Kaufpreis**

\* Provisionshinweis Sie zahlen keine zusätzliche Maklercourtage!

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Wärmepumpe
<b>Befeuerungsarten</b>	Wärmelieferung
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	22 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+

## Adresse

65187 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

In diesem südlichen Stadtteil der Landeshauptstadt Wiesbaden (Biebricher Allee) steht Ihnen eine Eigentumswohnung bereits bezugsfertig zur Verfügung.

Diese 3 Zimmerwohnung ist im Erdgeschoss und verfügt über einen 4. Raum im Untergeschoß, der als Hobbyraum nutzbar ist.

Vor der Terrasse befindet sich ein kleine Sondernutzungsfläche, die begrünt ist. Zusätzlich steht Ihnen ein kleiner Balkon mit Südausrichtung zur Verfügung.

Bei diesem beeindruckenden Wohnerlebnis erleben Sie eine Symbiose aus behaglichem warmem Wohnen mit modernem Baustil.

Ein Aufzug bringt Sie von der Ebene der Kellerebene in Ihre Wohn-Etage, in der Sie Ihre mit Parkett ausgelegte Wohnung betreten und das angenehme Klima durch eine Fußbodenheizung im Winter genießen können.

Eine Einbauküche ist ebenfalls bereits eingebaut worden.

Eine effiziente Hybrid-Anlage mit einer Luft-Wasser-Wärme-Pumpe für die Heizung und zusätzlichem Spitzenlastkessel als Gasbrennwertgerät mit Warmwasserbereitung wird für die Regelung einer optimalen Raumlüftung eingebaut.

Ein Stellplatz kann ebenfalls erworben werden.

Leben, Wohnen und Arbeiten, lassen sich hier sehr harmonisch verbinden und der Zugriff auf das hervorragende Wiesbadener Infrastrukturnetz schafft den direkten Grundstein dafür.

Weiter Besonderheiten warten auf Sie.

Rufen Sie an und vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin.

Für dieses Objekt zahlen Sie keine Käuferprovision/Maklercourtage.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche
- Wärmepumpe
- Dreifach verglaste Fenster
- Parkett
- Tageslichtbad mit Wanne und ebenerdiger Dusche
- G-WC
- Balkon
- Terrasse mit kleinem Garten
- Aufzug
- Außenstellplatz möglich

---

## Lage

Die Biebricher Allee bietet mit ihrer geschichtsträchtigen Umgebung ein außergewöhnliches Lebensgefühl, der Puls von Neuzeit und Historie spiegelt sich in den unterschiedlichen Baustilen dieser Gegend deutlich wider.

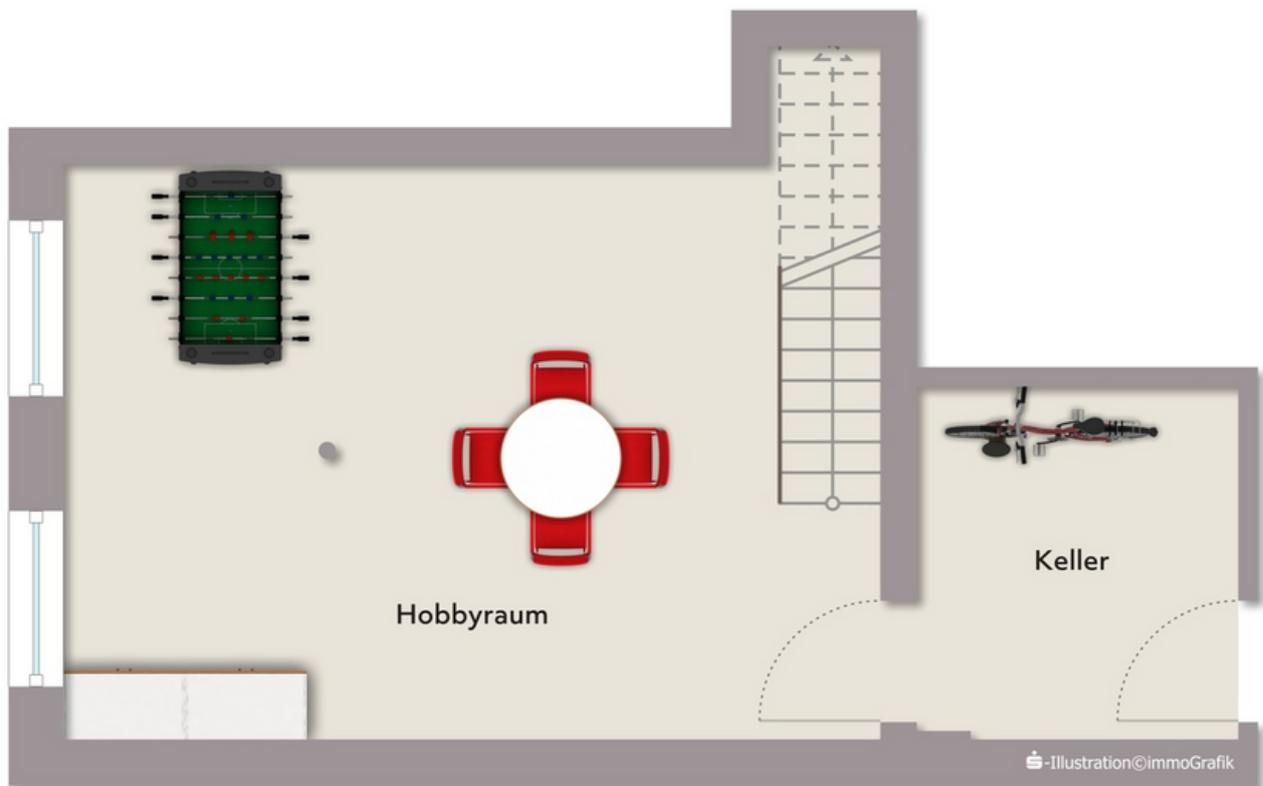
Die perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie der gute Zugang an die Autobahnzubringer machen diese Lage so beliebt. Ebenfalls haben Sie kurze Wege in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof und auch Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im näheren Umfeld des Hauses zu finden.

**Erdgeschoss #3**



Exposéplan, nicht maßstäblich

## WE 3 Untergeschoss



Illustration©immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich



## Eingang



**Wohnzimmer**



Seitenansicht



## Balkon

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden  
Adolfstraße 1  
65185 Wiesbaden

☎ 0611/364-86969  
✉ 0611/364-86999  
✉ [info@naspaimmobilien.de](mailto: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](http://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