



Objekt 1-24-085

Wiesbaden-Sonnenberg: Reihenendhaus mit Traumblick!

Wohnfläche ca.	150 m ²
Grundstück ca.	670 m ²
Baujahr ca.	1980
Zimmer	4
Extras	Garage, gemütlicher Garten, Studio
Energieausweis	-V- 85 kWh/(m ² a); Gas



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Reihenedhaus
Baujahr	ca. 1977
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Wohnfläche	ca. 141 m ²
Grundstücksfläche	ca. 255 m ²
Nutzfläche	67 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	1
Parkplatztyp	Garage

649.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Energieverbrauchskennwert
Energieverbrauchskennwert	265.3 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	H

Adresse

65191 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie
erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1977 besticht durch seine einmalige Lage in Wiesbaden-Sonnenberg auf einem nach WEG geteilten Grundstück, am Ende einer langen Einfahrt, ohne Durchgangsverkehr. Mit seiner großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Raumaufteilung bietet es viel Potenzial für individuelle Gestaltungen.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist das Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss, das über eine beeindruckende Fensterfront verfügt. Diese sorgt nicht nur für ein helles Ambiente, sondern eröffnet einen traumhaften, unverbaubaren Ausblick. Hier genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne und erleben eine unvergleichliche Nähe zur Natur direkt von Ihrem Wohnzimmer aus. Die angrenzende Küche lässt sich auf Wunsch zum Essbereich hin öffnen, um ein offenes Raumkonzept zu schaffen. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier Schlafzimmer, die vielfältig nutzbar sind. Eines der Zimmer bietet direkten Zugang zu einem Balkon, der ebenfalls den wunderschönen Blick in die Natur unterstreicht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet.

Das Untergeschoss überrascht mit einem großzügigen Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Waschküche und ein Kellerraum sorgen für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus ist der Dachboden ausbaufähig und bietet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum nach Ihren Wünschen zu schaffen.

Zwar befindet sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand, jedoch liegt darin auch die große Chance, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten. Die solide Bausubstanz bietet eine hervorragende Grundlage für kreative Ideen.

Eine Garage gehört ebenfalls zu dem Objekt und bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Die erstklassige Lage in Sonnenberg macht dieses Haus zu einer idealen Wohnadresse für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf eine zentrale und zugleich grüne Lage legen.

Ausstattung

- Terrasse
- Panoramafenster
- Balkon
- 4 Schlafzimmer
- Großer Hobbyraum im Keller
- Voll unterkellert
- Sanierungspotenzial

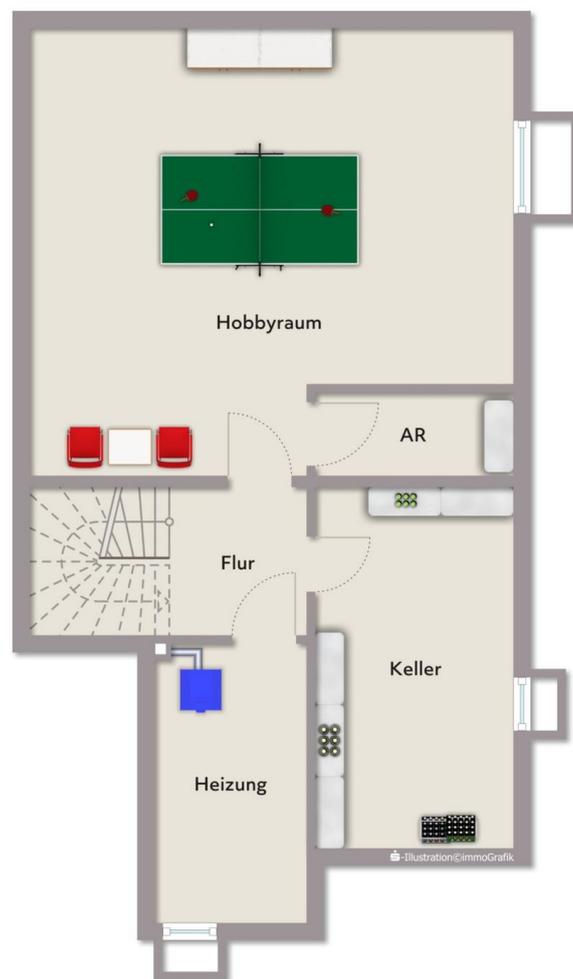
Lage

Sonnenberg ist ein gehobener und historisch geprägter Stadtteil im Osten von Wiesbaden, der besonders für seine attraktive Wohnlage und hohe Lebensqualität bekannt ist. Der Stadtteil liegt malerisch am Fuße des Taunus und bietet einen beeindruckenden Blick über die Stadt Wiesbaden.

Sonnenberg zeichnet sich durch seine ruhigen, gepflegten Wohnviertel und eine grüne Umgebung aus. Zahlreiche Villen und hochwertige Wohnhäuser prägen das Bild des Stadtteils, der besonders bei Familien und wohlhabenden Bürgern beliebt ist. Das Herzstück Sonnenbergs ist die mittelalterliche Burgruine Sonnenberg, die im 13. Jahrhundert erbaut wurde und als Wahrzeichen des Stadtteils gilt. Sie verleiht der Gegend ein besonderes historisches Flair und zieht viele Besucher an.

Der Stadtteil bietet eine gute Anbindung an das Zentrum von Wiesbaden sowie eine exzellente Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Naturnahe Erholungsgebiete wie der nahegelegene Kurpark und Wanderwege im Taunus machen Sonnenberg zu einem idealen Standort für Natur- und Freizeitaktivitäten.

Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

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