



Objekt 1-25-003

Wiesbaden: Wohnjuwel seitlich der Biebricher Allee!



Naspa Immobilien GmbH

Büro Wiesbaden
Adolfstraße 1
65185 Wiesbaden

 0611/364-86969

 info@naspaimmobilien.de





Daten und Fakten

Hauskategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1937
Bauphase	Haus fertiggestellt
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Wohnfläche	ca. 200 m ²
Grundstücksfläche	ca. 731 m ²
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Gäste-WC	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkflächenanzahl	1
Parkplatztyp	Garage

895.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Keine Angabe
Befeuerungsarten	Keine Angabe
Energieausweistyp	nicht benötigt
Energieeffizienzklasse	Keine Angabe

Adresse

65187 Wiesbaden



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



DIE IMMOBILIE

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiesbadens, seitlich der Biebricher Allee, erwartet Sie dieses stilvolle Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren. Eingebettet in ein 731 m² großes, pflegeleichtes Grundstück, besticht die Immobilie durch ihre ruhige, exponierte Lage und das außergewöhnliche Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch sich die einmalige Gelegenheit bietet, dieses Juwel nach eigenen Vorstellungen in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Die großzügige Raumaufteilung mit einer durchdachten Grundrissgestaltung schafft die perfekte Basis für modernes Wohnen mit historischem Charme.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiges Wohnensemble: Das ca. 35 m² große Wohnzimmer, das durch eine elegante Schiebetür vom angrenzenden Esszimmer getrennt ist, bietet ein offenes und lichtdurchflutetes Ambiente. Die angrenzende Küche mit angeschlossener Anrichte vervollständigt diesen Bereich und bietet optimale Möglichkeiten für kulinarische Entfaltung. Zudem steht ein separates Arbeitszimmer zur Verfügung – ideal für Homeoffice oder kreative Rückzugsorte.

Über das breite, repräsentative Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier wurde eine ursprünglich zweigeteilte Raumstruktur zu einem großzügigen Wohnbereich zusammengeführt, der sich mit geringem Aufwand wieder in zwei separate Zimmer rückbauen lässt. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein weiteres Kinderzimmer, ein geräumiges Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein Masterbad. Besonders hervorzuheben ist der große Südbalkon, der Ihnen einen herrlichen Blick in den eigenen Garten bietet.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint historischen Charme mit gestalterischer Freiheit und bietet eine exzellente Basis für anspruchsvolles Wohnen in einer der besten Lagen Wiesbadens. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Potenzial begeistern und verwirklichen Sie Ihr persönliches Wohntraumprojekt.

Ausstattung

- Sanierungsbedürftig
 - Ensembleschutz
 - Großzügiger Grundriss
 - Breites Treppenhaus
 - Halboffener Wohn- und Essbereich
 - Bodentiefe Fensterflächen im Wohnzimmer
 - Offener Kamin
 - Küche mit Anrichte
 - Südbalkon
 - Pflegeleichter Garten
 - Garage mit zusätzlichem Abstellraum
-

Lage

Die Adolfshöhe in Wiesbaden ist eine der begehrtesten Wohngegenden, die sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und zugleich hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Seitlich der Biebricher Allee gelegen, bietet sie eine ideale Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung sowohl in die Wiesbadener Innenstadt als auch in Richtung Rhein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Lebensmitteleinzelhandel, Apotheken und Ärzte, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Bildungs- und Freizeitstruktur. Das Gymnasium auf dem Mosbacher Berg ist gut erreichbar, ebenso wie die Sportanlage Rheinhöhe, die mit einem breiten Angebot an Sportvereinen – darunter Fußball und Tennis – ideale Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bietet. Zudem lädt der nahegelegene Henkelpark zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Kellergeschoss



Illustration © immoGrafik
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