

Doppelhaushälfte in Wiesbaden

6-Zimmer Doppelhaushälfte als Familiendomizil in Wiesbaden-OT



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. **CO00077**

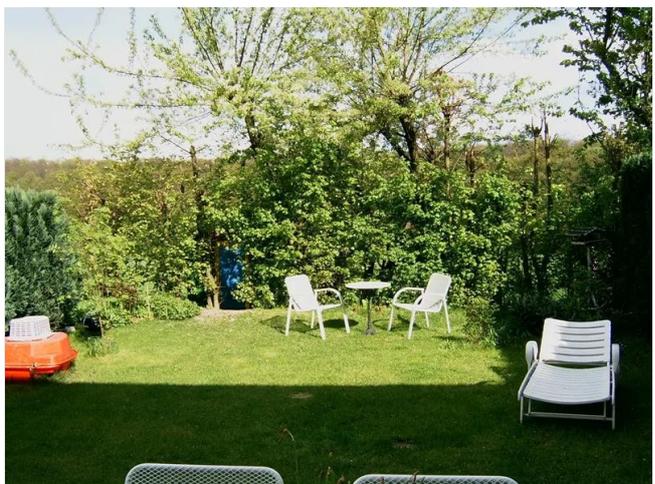
Doppelhaushälfte

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:
Carsten Ott
Telefon: 06132 432679
Mobil: 0177 5606788

65207 Wiesbaden
Hessen

Baujahr	1986	Zustand	Modernisiert
Grundstücksfläche	303,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 15.03.2024
- gültig bis: 15.03.2034
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 123,4 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1986

Diese vielseitig nutzbare Doppelhaushälfte mit ca. 152 m² Wohnfläche liegt in ruhiger Lage in Wiesbaden-OT.

Beim Betreten des Hauses finden Sie neben einem Gästebad auf der linken Seite einen praktisch nutzbaren Küchenbereich (inkl. Einbauküche).

Geradeaus gelangt man in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse mit großem Garten.

Das Echtholzparkett und der Kaminofen sorgen für eine gemütliche Atmosphäre im Wohnbereich.

Über die Treppe gelangt man in die erste Etage, wo sich neben den Schlaf- und 2 Kinderzimmern ein modernes Bad mit Fußbodenheizung befindet.

Ein weiteres Vollbad mit Fußbodenheizung sowie ein großer Raum, der z.B. als Home-Office genutzt werden kann, befinden sich im Dachstudio, wo die Dachschrägen für eine besondere Gemütlichkeit sorgen.

Im Untergeschoss befindet sich neben dem Heizraum und dem Keller noch ein ausgebauter Arbeits- oder Hobbyraum.

1 Garage und 2 Stellplätze lassen keine Parkplatzsorgen aufkommen.

Im energetischen Bereich wurden in der Vergangenheit bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die gerne in einem persönlichen Gespräch erläutert werden.

Die Lage des Objektes verbindet die Anbindung an die Stadt mit der entsprechenden Infrastruktur und den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Ausstattung

Großzügiger Wohn- Essbereich mit Terrassenzugang

Terrasse mit Garten

6 Zimmer

2 moderne Bäder plus Gäste WC

Fußbodenheizung in beiden Bädern

Regendusche

Einbauküche

Kaminofen

Parkett, Laminat und Fliesen

Dachstudio

Garage und 2 Stellplätze

Keller

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Carsten Ott

Tel.: +49 (0)6132 – 43 26 79

Mobil.: +49 (0)177 – 5 60 67 88

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie die Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel,

die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Lage

Die 6-Zimmer-Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage in Wiesbaden-OT.

In der familienfreundlichen Umgebung befinden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Dazu zählen:

Einkaufsmöglichkeiten

Discounter & Supermärkte

Restaurants

Ärzte & Apotheken

Fitnessstudios & Sportvereine

Spielplätze

Kindergärten

Schulen

Durch die direkte Anbindung an die A3 und die B455 sind die umliegenden Städte Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Frankfurt sowie der Frankfurter Flughafen schnell zu erreichen.

Das öffentliche Verkehrsnetz (S-Bahn & Buslinien) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

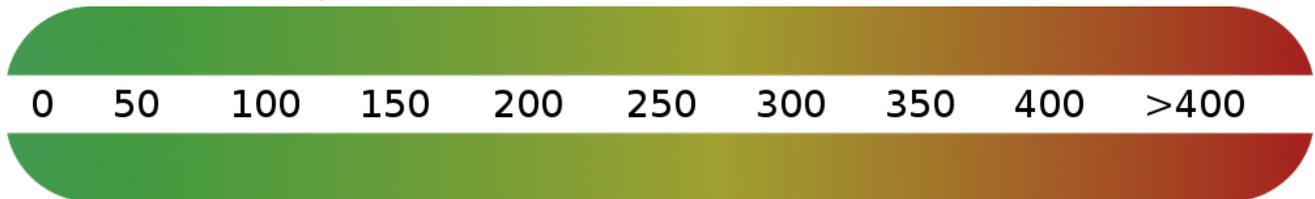
Courtage

1,79% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 1,79% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 1,5% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnbereich 2

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche 2

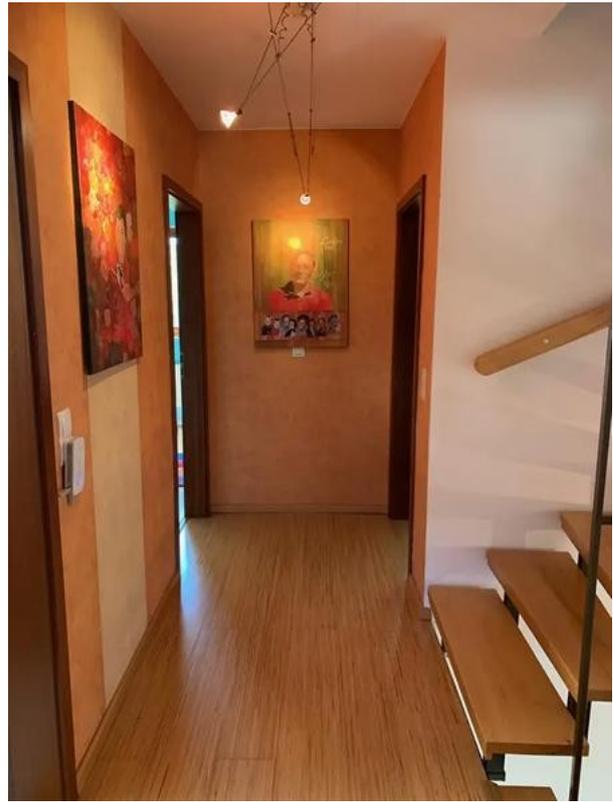


Wohnbereich 3

Exposé - Galerie



Bad 1



Flurbereich 1



Wohnbereich 4

Exposé - Galerie



Treppe



Raumbeispiel 3



Küche 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Raumbeispiel 1

Exposé - Galerie



Ausblick



Raumbeispiel 2

Exposé - Galerie



Gartenbereich 1



Raumbeispiel 4

Exposé - Galerie



Raumbeispiel 5



Raumbeispiel 6

Exposé - Galerie



Raumbeispiel 7



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 3

Exposé - Grundrisse



Grundriss