Wiesbaden – Medenbach

Freistehendes Einfamilienhaus: Großzügiges Wohnen am Waldrand

Objektnummer: 25006024

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.412 m²

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25006024
Wohnfläche	ca. 139 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	580.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.05.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	203.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

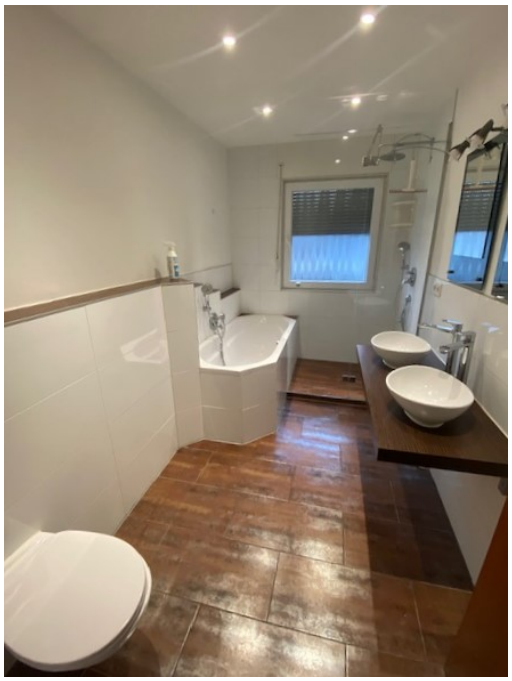
Die Immobilie

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

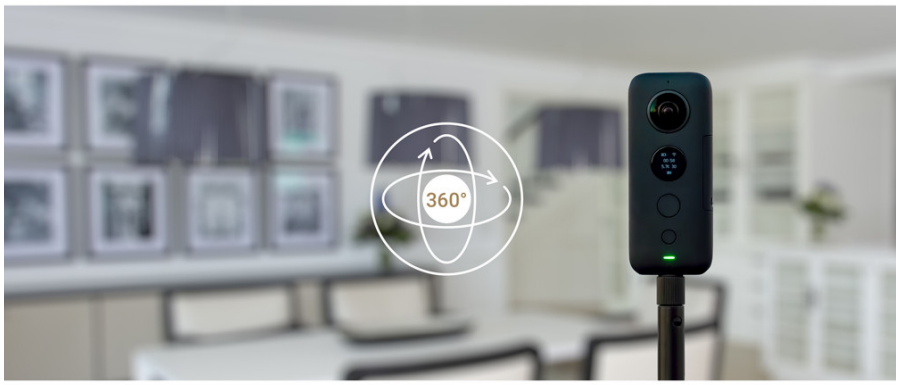
Die Immobilie

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie:

T.: 0611 - 16 02 72 0

www.von-poll.com/wiesbaden

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1972, das auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.412 m² in einer attraktiven Waldrandlage liegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 139 m² bietet diese Immobilie fünf geräumige Zimmer, darunter drei potentielle Schlafzimmer, die viel Platz für eine Familie bieten. Zwei Badezimmer, eines davon als Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne ausgestattet, vervollständigen die sanitären Einrichtungen des Hauses. Das Haus, ein Fertighaus des bekannten Herstellers Willco, weist einen sanierungsbedürftigen Zustand auf, bietet jedoch großes Potenzial für handwerklich begabte Käufer, die ein individuelles Zuhause schaffen möchten. Eine gemütliche Wohndiele und eine funktionale Einbauküche gehören zur Grundausstattung des Hauses. Von der großzügigen Terrasse mit westlicher Ausrichtung haben Sie einen direkten Blick auf das weitläufige Grundstück, das viel Platz für gärtnerische oder spielerische Aktivitäten bietet. Das Kellergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut und bietet zusätzliche Nutzfläche, die vielfältig genutzt werden kann. Ein separater Zugang zu dieser Etage erweitert die Nutzungsmöglichkeiten enorm. Ein Highlight ist der stimmungsvolle Partykeller, der sich ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie eignet. Darüber hinaus stehen Ihnen zahlreiche Kellerräume für Lagerzwecke zur Verfügung. Eine Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze bieten genügend Raum für PKWs und andere Fahrzeuge, was die Immobilie auch für Autoliebhaber interessant macht. Die Lage am Waldrand bietet neben Erholung und Nähe zur Natur auch den Vorteil guter Anbindung an städtische Infrastruktur und machen das Einfamilienhaus zu einem attraktiven Wohnort für Familien oder Paare, die sowohl die Ruhe als auch die gute Anbindung schätzen. Das Objekt ist aktuell vermietet und erwirtschaftet eine Miete von ca. 2.600 € im Monat. Die Mieter haben signalisiert bei einem Verkauf das Objekt freizustellen. So könnten Sie entscheiden, wie Sie potentielle Investitionen zeitlich einfließen lassen, oder die Mieteinnahme nutzen um parallel die Planung einer Neubebauung des Grundstücks voranzutreiben. Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die handwerkliches Geschick mitbringen und das Potenzial dieser vielseitigen Liegenschaft ausschöpfen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von den Möglichkeiten zu machen, die dieses Einfamilienhaus bietet. Nutzen Sie die Chance, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche in diese Sanierung einzubringen und eine Immobilie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Ausstattung und Details

- Fertighaus der Firma Willco
- schöne Waldrandlage
- komplett unterkellert
- wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Untergeschoss mit separatem Eingang
- modernes Tageslichbad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche
- große Terrasse mit westlicher Ausrichtung
- Doppelverglasung mit Rollläden
- innenliegendes Duschbad mit Sauna im Untergeschoss
- stimmungsvoller Partykeller mit Bar-Bereich
- zahlreiche Kellerräume
- Doppelgarage mit praktischem Schuppenbereich
- Parkmöglichkeiten in der Einfahrt für ca. 3 Fahrzeuge
- zusätzlicher Stellplatz mit separater Zufahrt im hinteren Grundstücksbereich (gut geeignet für z.B. Wohnmobile)
- vermietet für ca. 2.600 € im Monat

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Alles zum Standort

Der Charme der einstigen "Kaiserstadt" oder "Weltkurstadt" ist auch heute noch spürbar. Das Image Wiesbadens als moderne Landeshauptstadt Hessens weicht bei näherer Betrachtung dem positiven Eindruck eines historischen Kleinods, das seine Tradition liebenswert bewahrt hat. Wiesbaden besticht durch seine besondere Architektur und eine Reihe historischer Bauwerke. Großzügige Parks und Grünanlagen sowie die Nähe zum Rhein sind weitere wertvolle Attribute der Stadt. Neben der eleganten Innenstadt mit ihren historischen Prunkbauten wie der imposanten Marktkirche ist die lebendige Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und gemütlichen Weinlokalen eine liebenswerte Alternative. Was die Römer vor rund 2000 Jahren sensationell entdeckten, gilt auch heute noch als heißer Tipp: Die neue alte Kaiser-Friedrich-Therme nutzt noch immer die wohltuende Wirkung des Heilwassers aus insgesamt 26 heißen Quellen und ist eine Oase der Entspannung. Eine weitere Erholungsoase, das Thermalbad Aukammtal, hat sich nach intensiver Modernisierung wieder als modernes Gesundheitsbad etabliert. Antiquitäten, Lifestyle, Luxus - die Sektstadt liebt das süße Leben und feiert gerne fröhliche Straßen- und Weinfeste. Ein reichhaltiges Kulturangebot, exzellente Restaurants und renommierte Schulen wie die Konrad-Duden- und die Schumann-Schule runden das Angebot ab. Im barocken Staatstheater, im historischen Kurhaus, in Museen und auf verschiedenen Kleinkunstbühnen kann man die schönen Künste genießen. Verkehrsanbindung: Die Stadt Wiesbaden ist sehr gut in das deutsche Verkehrsnetz eingebunden. Für Autofahrer ist die Bundesautobahn A66 die ideale Verbindung in Richtung Frankfurt am Main. Der nahe gelegene Frankfurter Flughafen ist in 20 Minuten zu erreichen. Mehrere Ausfallstraßen wie die Schiersteiner Straße, die Mainzer Straße und die Berliner Straße in Wiesbaden verbinden die Innenstadt mit der A66. Wiesbaden ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz der ESWE umfasst 48 Buslinien und zwölf Nachtbuslinien. Über das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist Wiesbaden gut an die Nachbarstädte Mainz und Frankfurt angebunden. Zugang zum RMV-S-Bahnnetz ist der Wiesbadener Hauptbahnhof.

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 203.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25006024 - 65207 Wiesbaden – Medenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com