

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiesbaden

**Kleines Paradies mit ca. 4000 m<sup>2</sup> uneinsehbarem großen Grundstück in Toplage Wiesbaden**



Objekt-Nr. OM-311613

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.399.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingeborg Keller  
Mobil: 0151 22226015

65201 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von diesem bezauberndem ca. 4000 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit großem Potential in einer grünen Oase begeistern. Im Anschluss an das jetzige Einfamilienhaus besteht die Möglichkeit ein weiteres Haus zu bauen und evtl. mit dem bestehenden Haus zu verbinden. Eine Bauzeichnung liegt bereits vor.

Das Grundstück besteht aus einem Freizeitgartenland, welches momentan jedoch als Bauerwartungsland eingestuft werden kann. Schaffen Sie alternativ neue Flächen und Ideen, um eigene Wünsche zu verwirklichen. Der Eingang zum Haus kann nach Bedarf barrierefrei gestaltet werden.

Das 1927 erbaute Haupthaus besteht aus ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer separaten Einliegerwohnung mit eigenem Eingang mit 33 m<sup>2</sup>. Das Haupthaus wurde 2019 grundlegend kernsaniert. Die Bausubstanz des Baujahres und die typischen Merkmale dieser Zeit sind natürlich immer noch erhalten, was z.B. an dem vorhandenen Fachwerk oder dem Keller ersichtlich ist. Die Wohnfläche teilt sich auf in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein großes Elternschlafzimmer, sowie zwei zusätzliche Zimmer, welche z.B. als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden können.

Das Grundstück verfügt über einen Garagenstellplatz und weitere 5 Außenstellplätze. Aufgrund der Südseite lässt sich über die gesamte Tageszeit sowohl im gesamten Haus als auch auf dem Balkon und der Terrasse die Sonne genießen. Das Haus ist voll unterkellert. Die Gaszentralheizung und die dazugehörigen Leitungen sind ebenfalls neu. Das Haus wurde von Beginn an nicht an das Wasser- und Abwassersystem angebunden, sondern ist angeschlossen an zwei Brunnen und eine Abwassergrube. Bis heute wird das Abwasser in einem regelmäßigem Rhythmus ca. 8 Wochen durch eine von der Stadt beauftragte Firma abgepumpt. Alle Voraussetzungen sind gegeben und dieser Vorgang ist sehr unkompliziert. Die Variante mit der Abwassergrube funktioniert sehr gut und ist im Vergleich zum Abwassersystem deutlich günstiger. Zudem stehen auf dem großen Grundstück eine Scheune, ein Schuppen sowie ein ehemaliger Trafoturm im Garten, diese bieten viele Ausbaumöglichkeiten und können ganz nach ihren Vorstellungen gestaltet werden. Unterschiedliche alte Obstbäume, Nussbäume und Sträucher laden auf der grünen Wiese sowohl schattige als auch sonnige Flecken zum Entspannen, Spielen und Grillen ein. Wie Sie der Beschreibung entnehmen können, ist diese Immobilie perfekt geeignet für Familien, Natur- und Tierliebhaber und birgt unzählige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung.

Die Immobilie ist selbst bewohnt und dadurch in einem sehr guten, modernen Zustand und nach Absprache bezugsfrei.

Die Wohneinheiten könnten Sie für folgende Konditionen (Soll-Mieteeinnahmen) vermieten:

1. Haupthaus: 2700 €
2. Einliegerwohnung: 500 €

Die monatliche Gesamtmiete beträgt somit 3200 €

## Ausstattung

EG:

- Hochwertige moderne Küche mit Kücheninsel mittig (mit großem 6 flammigen Gasherd), doppeltürige große Kühl- Gefrierkombination
- Mikrowelle und Backofen in Augenhöhe
- Neue doppelverglaste weiße Sprossenfenster seitlich zur Straße und zwei doppelflügelige Sprossentüren zur Terrasse
- zwei Ausgänge zur Terrasse - (einmal vom Esszimmer, einmal von der Küche)

- Offener Küche - Ess - Wohnzimmer Bereich
- Moderner drehbarer Kaminofen zum Ess- oder Wohnzimmer
- Gästetoilette im Eingangsbereich Flur
- Großzügiger Flur mit Kinderspielecke von ca. 5 qm
- Speise/Abstellkammer benachbart zur Küche (inkl. Dusche und Waschbecken mit Spiegel und Waschmaschinenanschluss)

Zwischengeschoss:

Atelierraum, aktuell als Büro genutzt mit ca. 20 qm

Schöne Dachterrasse mit Fernblick ca. 6qm

DG

- Großzügiges Schlafzimmer (ca. 40 qm) mit Ankleidezimmer und ebenfalls mit zwei doppelflügeligen Sprossentüren zum Garten

- Bad mit freistehender Badewanne, große barrierefreier Glasdusche, Badmöbel mit Waschbecken und großem Spiegel, Hängetoilette, großer Handtuchheizkörper

Einliegerwohnung (33qm)

- Separater Eingang
- eigene Küche
- modernes Duschbad
- Schlafcke
- Wohn/Eßbereich
- Abstellkammer

Sonstiges

- Neue Gaszentralheizung der Firma Buderus (2019)
- Großzügiger Weinkeller (ca. 30 qm)
- Ehemaliger Trafoturm (Ausbaufähig)
- ca. 45 m<sup>2</sup> große Terrasse und schönem Teich im Garten, Blumeninseln
- Holzschuppen
- Werkstattschuppen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einem charmanten Viertel im schönen Schierstein und damit am Tor zum Rheingau.

Der etwas zurückstehende Zugang zum Grundstück erfolgt über eine relativ gut befahrene Straße mit einem gewissen Geräuschpegel. Hier kann allerdings durch eine Lärmschutzwand einfache Abhilfe geschaffen werden.

Die direkte Lage von Wiesbaden-Schierstein am Rhein sorgt für Entspannung und der nahegelegene Rheingau mit seinen Weinbergen bietet vielversprechende Naherholung.

Trotz der Nähe zur Stadt hat Schierstein seine Eigenständigkeit bewahrt und bietet eine gute Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich Restaurants, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Kindergärten, Schulen und ein Einkaufszentrum (Äppelallee). Des Weiteren bieten Vereine und weitere gemeinschaftliche Organisationen ein vielfältiges kulturelles wie sportliches Freizeitangebot. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen laden zum Verweilen ein.

Wiesbaden-Schierstein verfügt ebenfalls über sehr gute Busverbindungen, schneller Autobahnanschluss der Autobahnen A 643 und A 66 nach Frankfurt oder nach Mainz.

Die Bushaltestelle ist fußläufig in 1-2 min erreichbar. Bis zum Hauptbahnhof sind es ca. 10-12 und am Frankfurter Flughafen sind sie in ca. 25 Autominuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

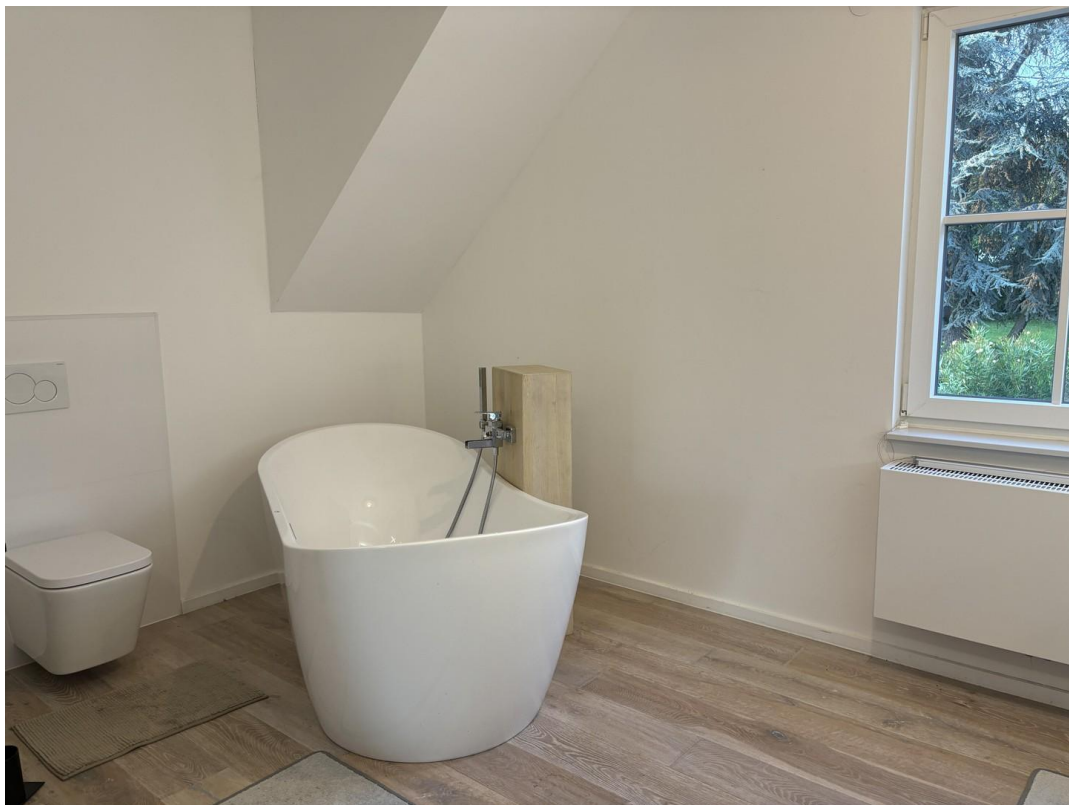


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

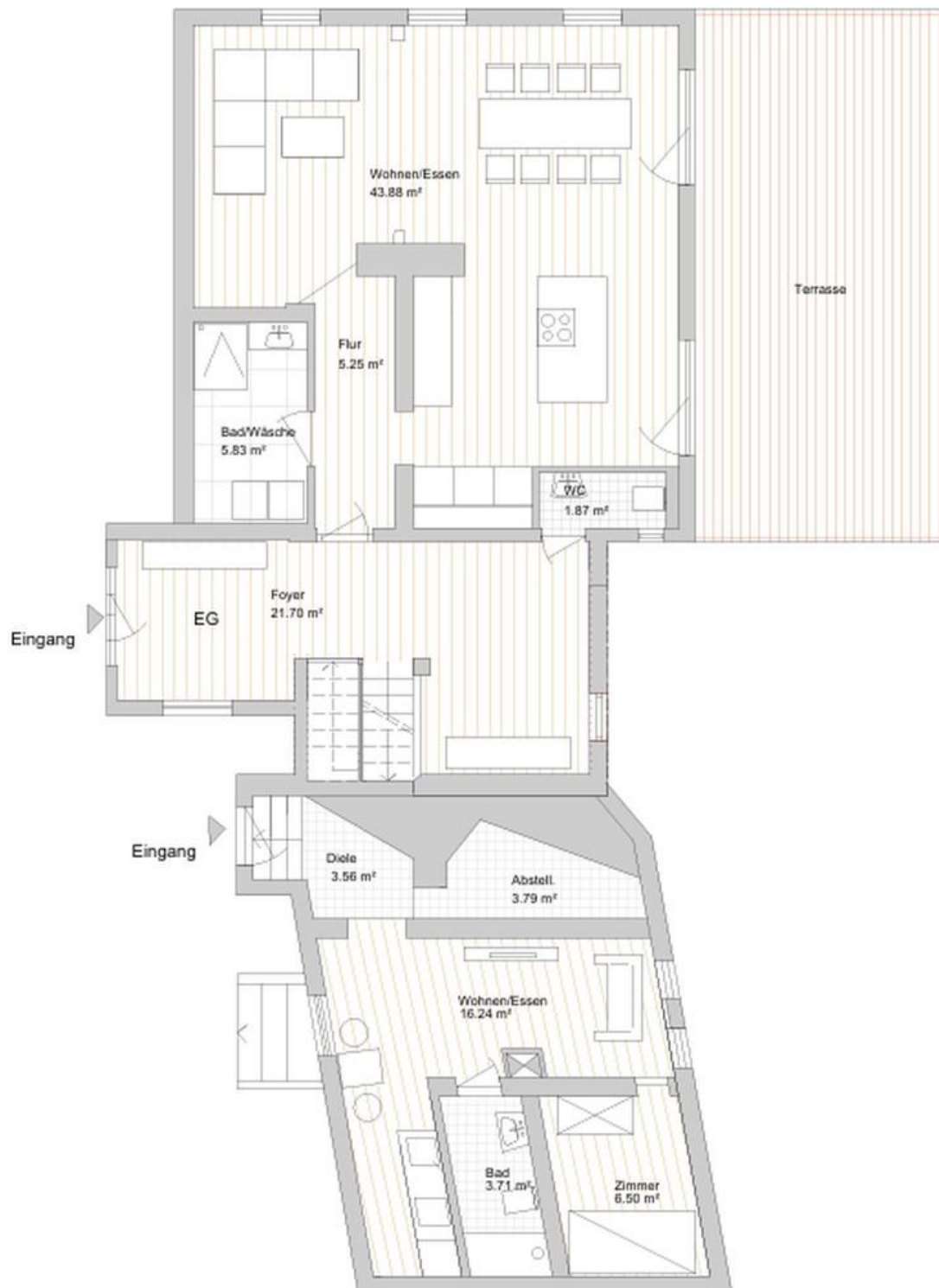




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

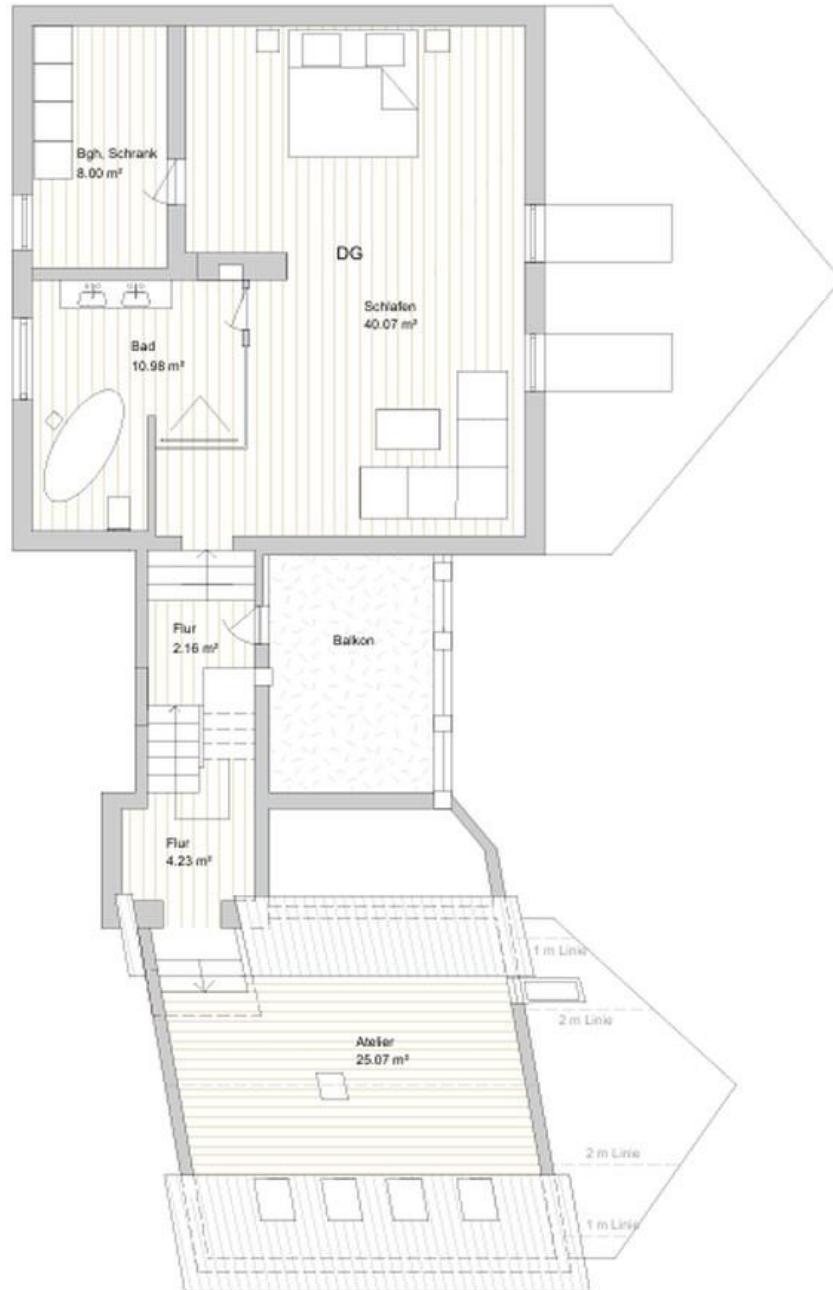


Erdgeschoss



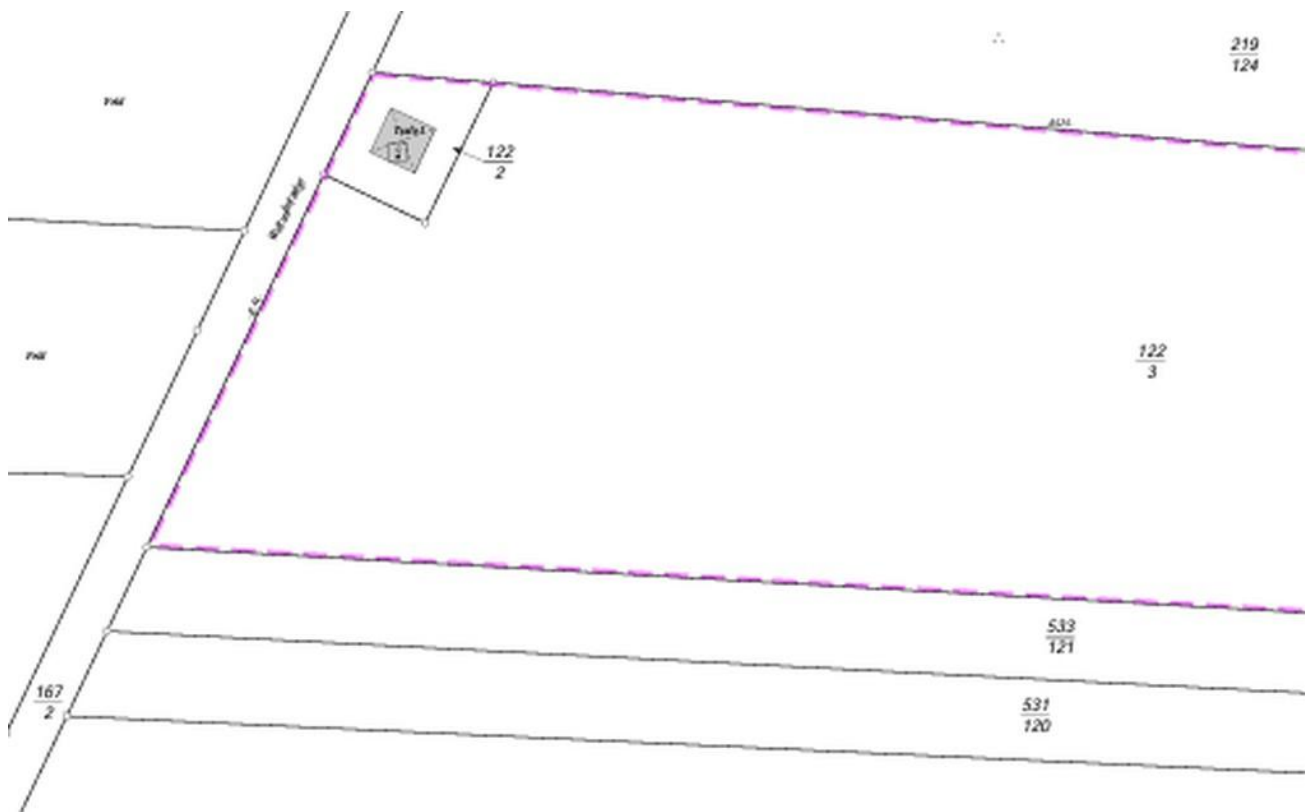
# Exposé - Grundrisse

Plan M: 1:100  
DG



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundstücksplan