

Exposé

Einfamilienhaus in Kloppenheim

Kernsaniertes Zweifamilienhaus in Wiesbaden / Kloppenheim



Objekt-Nr. **OM-325568**

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Bartsch

Vorderstr 9
65207 Kloppenheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	222,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	166,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	58,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertig kernsaniertes Zweifamilienhaus mit ca. 166 m² Wohnfläche (EG ca. 60 m² und DG-Maisonette ca. 107 m²). Beide Wohnungen verfügen über separate Zugänge!

Das Ursprungshaus aus dem Jahr 1900 mit der Erweiterung aus dem Jahr 2014 erfüllt nach dieser Sanierung alle heutigen Ansprüche an modernes Wohnen.

Die Kombination aufgearbeiteter alter Materialien und neuer Werkstoffe fügen sich harmonisch zusammen und werden durch das gut durchdachte Energiekonzept des Hauses ergänzt. Wärmeschutzverglasung, Außendämmung, Dachdämmung,

Bodendämmung und eine effiziente, moderne Heizungsanlage mit Fußbodenheizung durch ein Gas-Brennwertgerät unterstützen das Konzept.

Das Haus ist „Luftwärmepumpen-READY“. Die Elektrik sowie die gesamte Haustechnik und alle Leitungen sind komplett erneuert.

Das Herzstück der Elektrik ist eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, die Strom für beide Mietparteien liefert.

Das liebevoll sanierte Haus ist sowohl für Selbstnutzer als auch Kapitalanleger interessant.

Die gehobene Ausstattung und die interessante Lage garantieren Ihnen eine nachhaltige Vermietbarkeit. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor.

Die Wohnung im EG ist für 1 bis 2 Personen geeignet und verfügt über einen offenen Koch-/ Ess-/Wohnbereich, 1 Schlafzimmer, 1 Duschbad mit ebenerdiger Dusche sowie 1 Gäste-WC.

Eine gewerbliche Nutzung als Büro wäre ebenfalls denkbar. In Verbindung mit der Wohnung im 1. OG/DG kann die Wohnung in ein Mehrgenerationen-Konzept eingebunden werden.

Die Wohnung im 1. OG/DG mit Dachstudio und Dachterrasse bietet auf zwei Etagen ausreichend Platz für eine kleine Familie. Man erreicht diese Wohnung über eine Außentreppe mit großzügigem Podest.

Über einen gemütlichen Flur gelangt man in den offenen Koch-/ Essbereich und von dort über eine Treppe nach oben. Auf dieser Etage befindet sich 2 Zimmer, 1 Gästebad mit ebenerdiger Dusche sowie ein Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche.

Im Dachgeschoß befindet sich 1 weiteres Zimmer sowie der Wohnbereich mit Zugang zur Dachterrasse.

Fazit: Ein besonderes und individuell gestaltetes Objekt, das verschiedenen Konzepten für Selbstnutzer und Kapitalanleger gerecht wird und eine rentable Investition verspricht.

Ausstattung

- 2014 kernsaniert
- neues Dach
- Außendämmung
- Brennwert-Gas-Heizung Bj. 2014
- „Luft-Wärmepumpen-READY“
- Isolierverglasung aus 2014
- gemeinsamer Waschkeller & separate Kellerabteile
- Gewölbekeller
- Großes Hessedor

- Sichtbalkenwerk
- Fußbodenheizung
- Großformatige Fliesen
- PV-Anlage für den eigenen Strom

Wohnung EG 2 Zimmer, ca. 60 m²

- Garage
- Innenhof Terrasse
- Einbauküche
- Saniertes, teilweise offengelegtes Mauerwerk
- modernes Tageslicht Duschbad, Dusche ebenerdig
- Gäste-WC

Wohnung OG/DG 4 Zimmer ca. 107 m²

- separater Zugang über Außentreppe
- 2 KFZ-Stellplätze im Hof
- Dachterrasse
- Einbauküche
- großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und ebenerdiger Dusche
- 1 Gästebad mit ebenerdiger Dusche

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wiesbaden-Kloppenheim ist ein beliebter Vorort im Osten von Wiesbaden mit ca. 2.300 Einwohner und einer guten Busanbindung zur Innenstadt, die nur ca. 6 Km entfernt ist. Kloppenheim ist umgeben von Landschaft und Streuobstwiesen.

Hier finden Sie 2 Kindertagesstätten-/gärten sowie eine Grundschule mit Betreuungsangebot und einen Kinderspielplatz entlang des Wäschbaches. Der neue Sportplatz am Ende der Heßlocher Straße sowie Reithalle und Reitplatz sind ein Hinweis auf das aktive und rege

Vereinsleben in Kloppenheim. Zusätzlich kennzeichnen eine große Bereitschaft zur Selbsthilfe und moderne Aufgeschlossenheit das örtliche Leben von Kloppenheim.

Die zukünftigen „Neu-Kloppenheimer“ erwartet deshalb ein stadt- und landschaftsnaher Wohnbereich mit ansprechender öffentlicher und gewerblicher Infrastruktur.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Obere Wohnung, 1. Etage



Obere Wohnung, Eingang

Exposé - Galerie



Obere Wohnung, Eingang



Obere Wohnung, Badezimmer

Exposé - Galerie



Obere Wohnung, Küche



Obere Wohn., zur Terasse

Exposé - Galerie



Obere Wohnung, unten



untere Wohnung

Exposé - Galerie



untere Wohnung, Badezimmer



untere Wohnung, Eingang

Exposé - Galerie

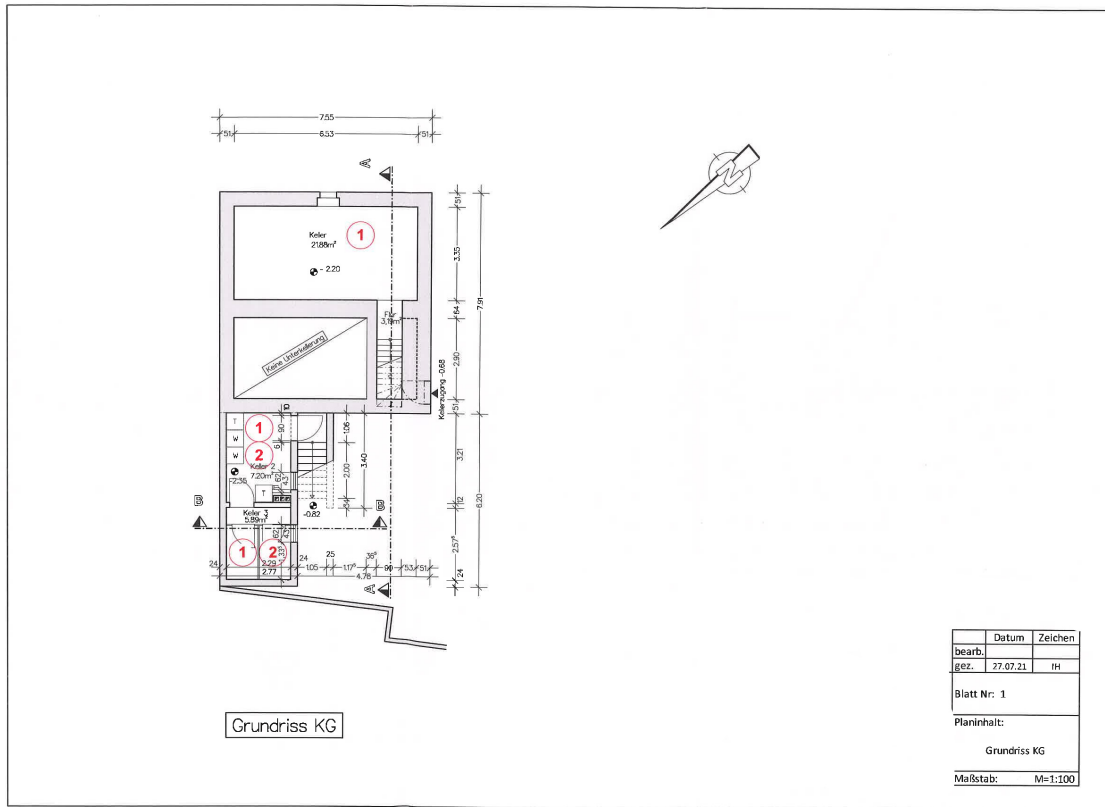


Tor von innen

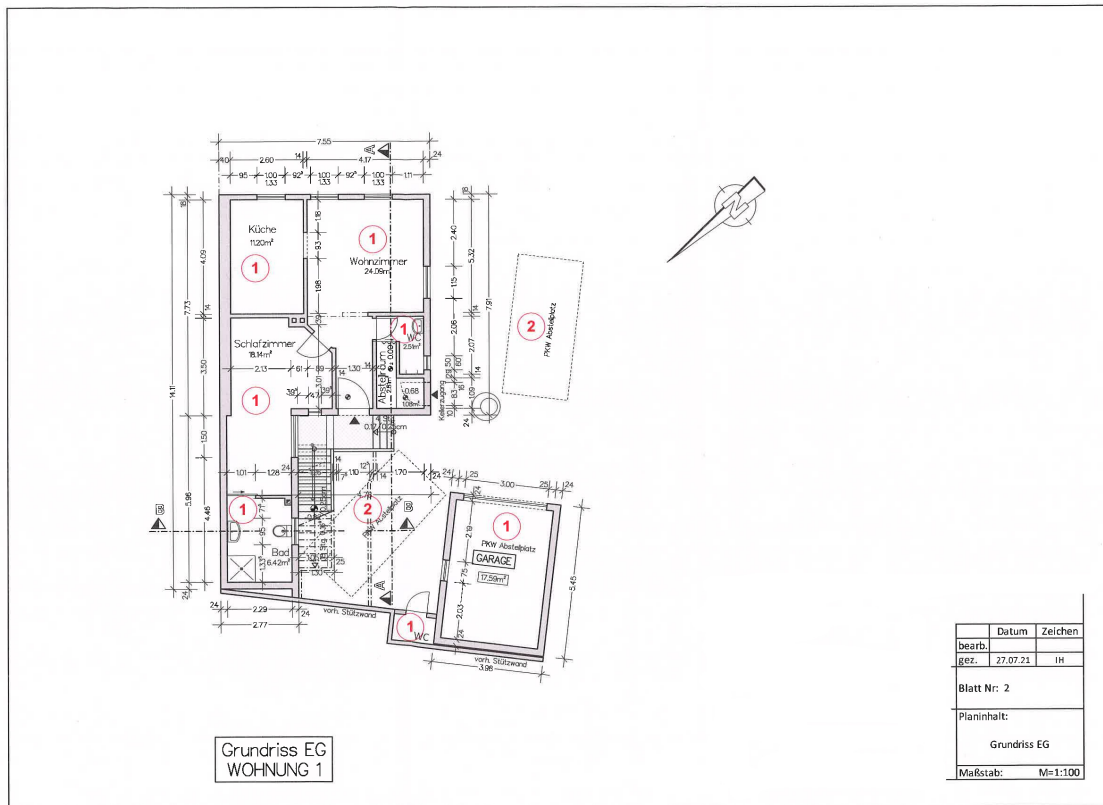


Gewölbekeller

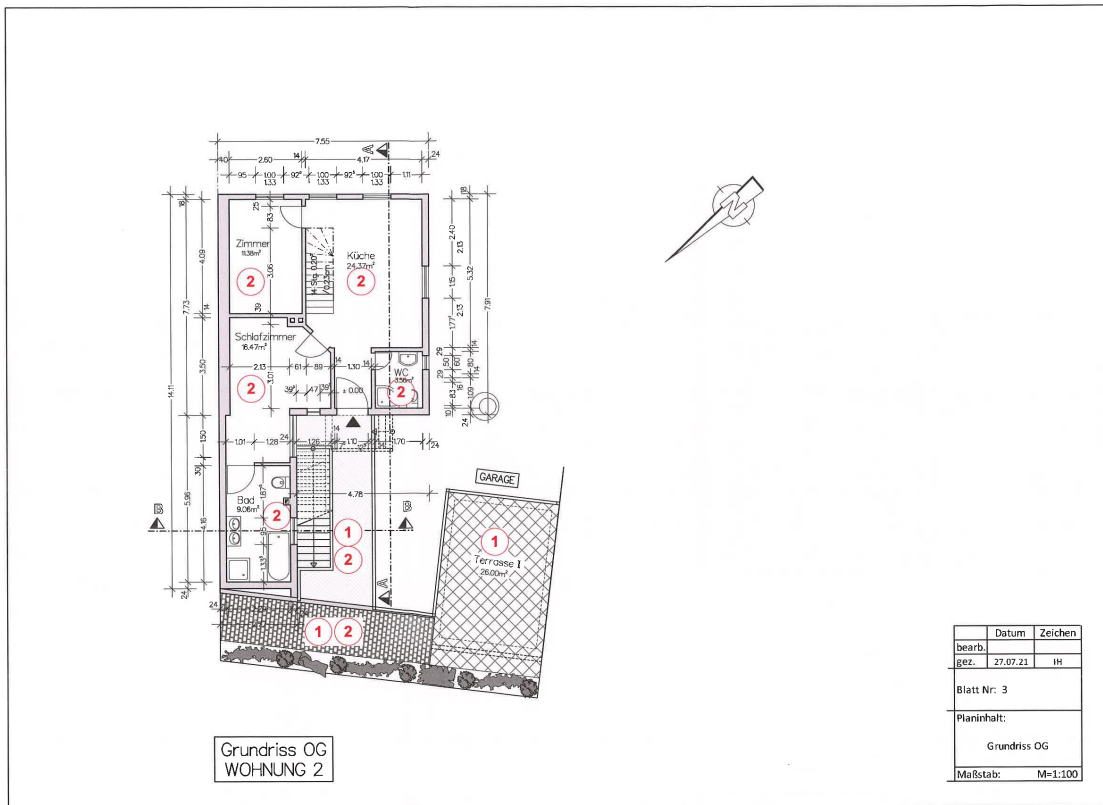
Exposé - Grundrisse



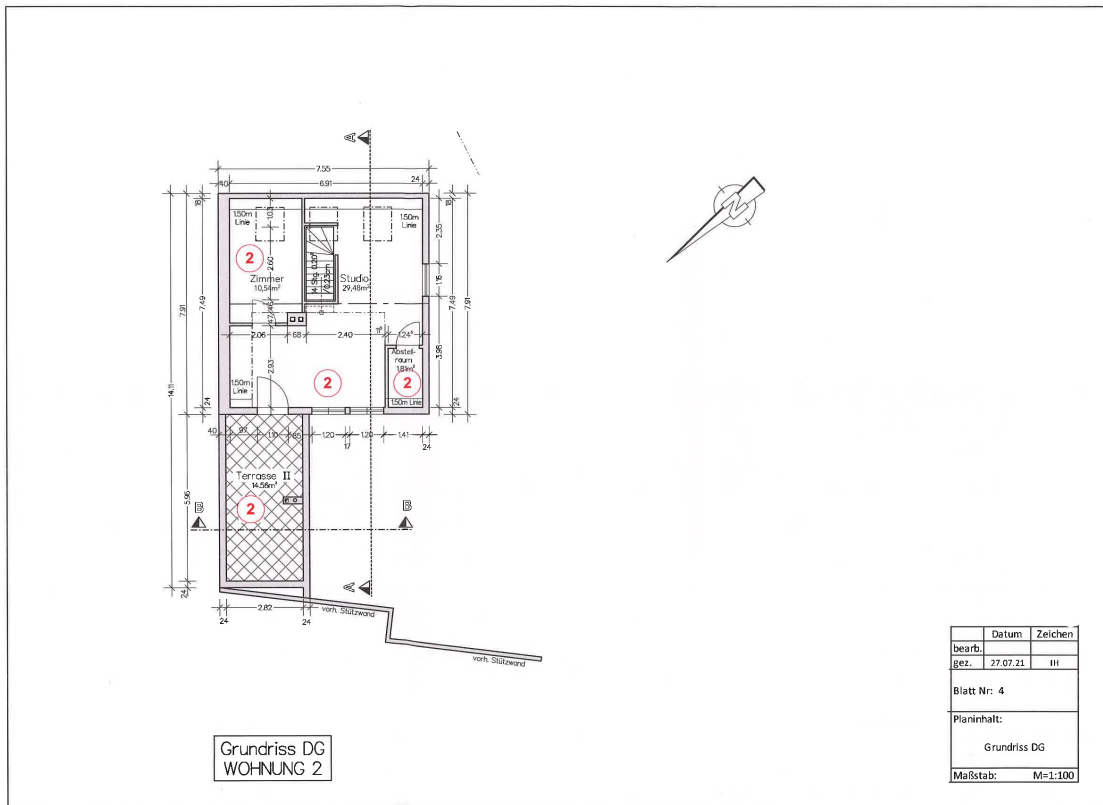
Exposé - Grundrisse



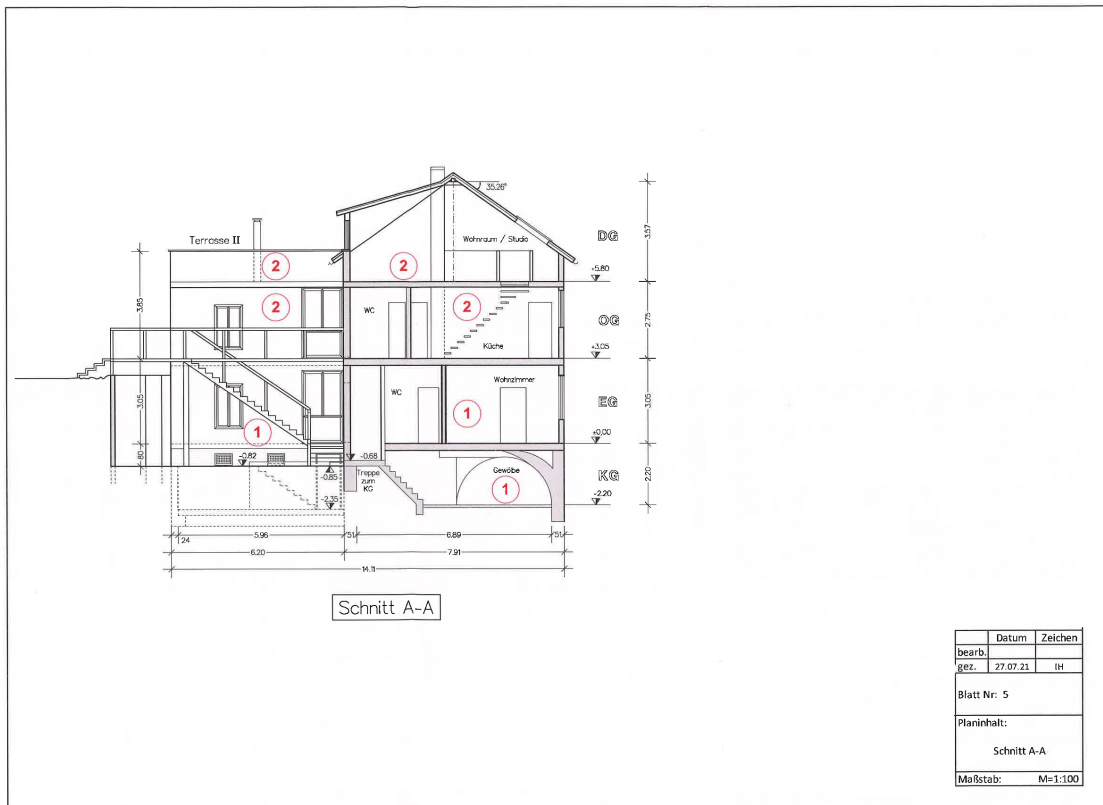
Exposé - Grundrisse



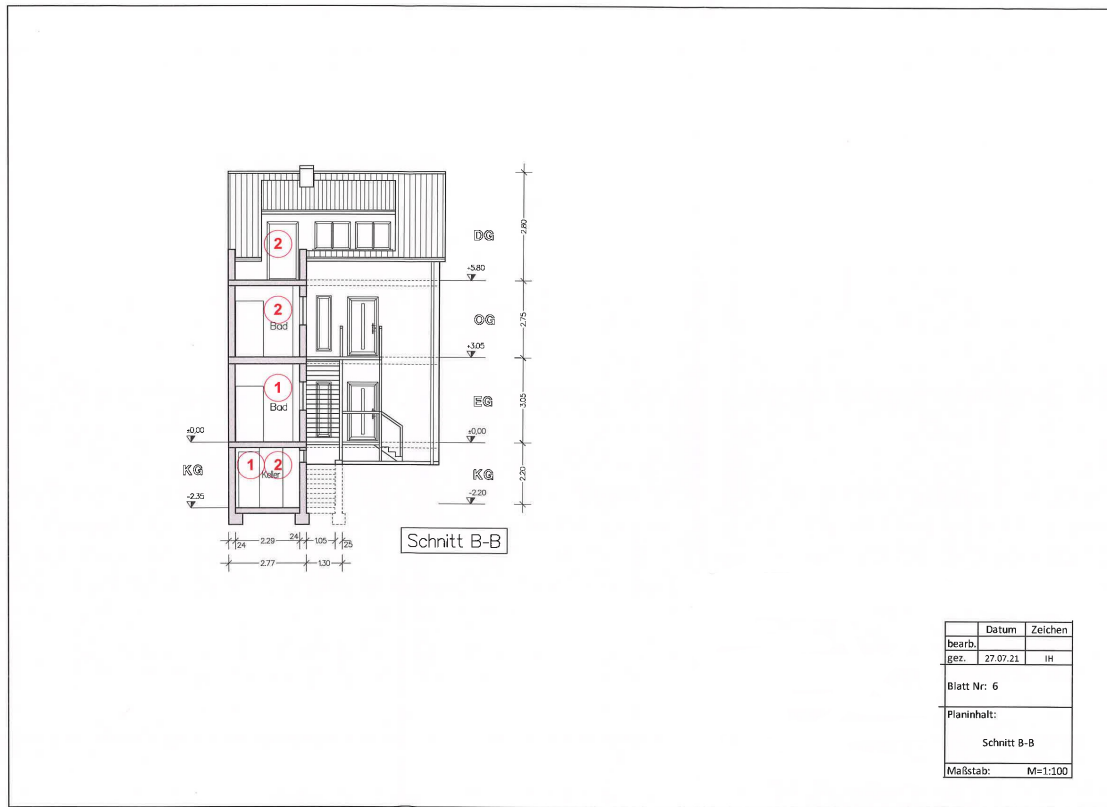
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



	Datum	Zeichen
bearb.		
gez.	27.07.21	IH
Blatt Nr: 8		
Planinhalt:		
Ansicht Süd-West		
Maßstab:	M=1:100	

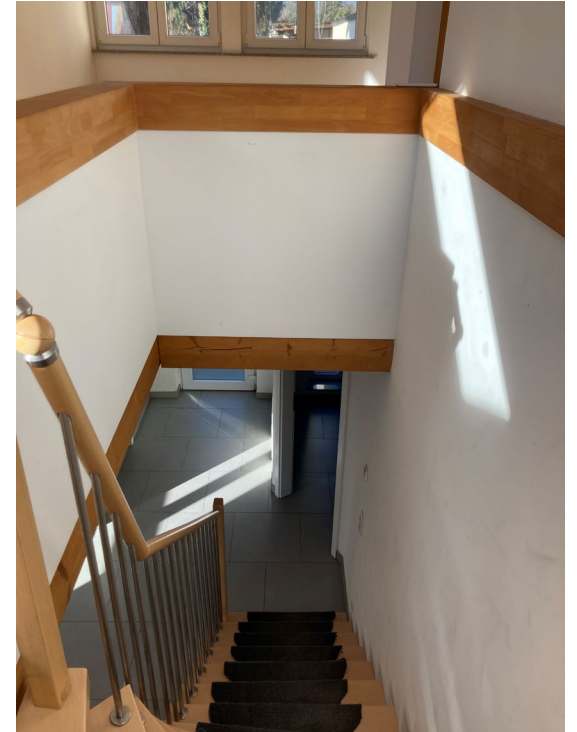
Exposé - Anhänge

1. Fotos

Außenansicht Hof obere Wohnung



obere Wohnung / unten



obere Wohnung / DG



EG



Keller / Waschküche

