



Herberich Immobilien e.K.

Verkauf • Vermietung • IVD

# EXPOSÉ

## Gepflegtes modernisiertes Reihenhaus in Südausrichtung schöner Garten ruhige Lage Mainz Kostheim



### ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus  
Adresse: 55246 Wiesbaden  
Baujahr: 1924  
Letzte Modernisierung: 2014  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 123 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 34 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 144 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 545.000,-**

**Rainer Herberich Immobilien**

Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden ° Tel.: 06119490665  
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

- > 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5220293



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	55246 Wiesbaden
Baujahr	1924
Letzte Modernisierung	2014
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	123 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	34 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	144 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	545.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	55,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-04-15
Energieausweis gültig bis	14.04.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1924
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
klimatisiert	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja

Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,975
Provisionshinweis	Provision inkl. 19 % MwSt

> Reihenmittelhaus  
> Wiesbaden  
> 4 Zimmer

> 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 5220293



## Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in Wiesbaden überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und gehobener Ausstattung auf insgesamt ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vier großzügige Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für die ganze Familie.

### Wohnbereich

Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup>, das durch einen Anbau großzügig erweitert wurde. Große Fensterflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre und bringen viel Tageslicht in den Raum. Hochwertiges Eichenparkett unterstreicht die warme Wohnqualität, während die Fußbodenheizung hier für zusätzlichen Komfort sorgt.

### Ausstattung

Die Innenausstattung umfasst pflegeleichte Laminatböden in den oberen Stockwerken, sowie Fliesenbeläge in den Nassbereichen. Eine praktische Einbauküche lädt zum Kochen ein, ein separates Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort. Zwei zeitgemäße Klimaanlage sorgen im oberen Geschoss ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

### Schlafbereich & Balkon

Vom Schlafzimmer aus gelangt man auf den ca. 13 m<sup>2</sup> Balkon mit Südausrichtung - ein schöner Rückzugsort für ruhige Momente im Freien.

### Technik & Zustand

Die Heizungsanlage wurde 2023 durch eine neue, effiziente Gasheizung ersetzt und gewährleistet zuverlässige Wärme bei niedrigen Betriebskosten. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2014, sodass sich das Haus in einem gepflegten und ansprechenden Zustand präsentiert (der tatsächliche Verbrauch entspricht seit 2024 dem Energieverbrauchskennwert A).

### Außenbereich

Besonders hervorzuheben ist der pflegeleichte Garten mit begehrtter Südausrichtung auf einem 144 m<sup>2</sup> großen Grundstück - ideal zum Entspannen und Genießen. Eine vollautomatische Bewässerungsanlage versorgt sowohl den Garten als auch den Balkon komfortabel mit Wasser. Die Bewässerung erfolgt über Grundwasser, unterstützt durch eine eigene Pumpe im Garten. Solar Balkonkraftwerk ca. 2 Jahre alt, Glasfaseranschluss (Vertrag kann übernommen werden)

### Sonstiges

Eine Garage sowie ein trockener Kellerbereich runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung:

Fussbodenheizung  
Glasfaseranschluss

Balkonkraftwerk Solar  
Einzelgarage  
2 Klimaanlage  
Pumpe im Garten  
Vollautomatische Bewässerung Garten und Balkon

## Lagebeschreibung:

Mainz-Kostheim überzeugt als gefragter Stadtteil mit einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Bahnhof Mainz-Kastel ist bequem in nur wenigen Bus / - Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Wiesbadener Innenstadt sowie über die Rheinbrücke direkt nach Mainz.

Dank der zentralen Lage profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie einer Vielzahl an Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig bietet der Stadtteil eine angenehme Wohnatmosphäre mit grünen Naherholungsgebieten und der Nähe zum Rheinufer, das zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.

Für Pendler ist die Lage besonders attraktiv: Die Autobahnanschlüsse der A60 und A671 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Weiterfahrt in die gesamte Rhein-Main-Region. Frankfurt am Main ist mit dem Auto oder der Bahn in kürzester Zeit zu erreichen, was Mainz-Kostheim zu einem idealen Wohnstandort für all jene macht, die städtische Nähe mit Lebensqualität verbinden möchten.

## Sonstiges:

Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten ohne Zustimmung von Herberich Immobilien eK nicht zugänglich gemacht werden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Für den Käufer fällt bei Kaufvertragsabschluss eine Provision in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an.

Bitte beachten Sie, das Herberich Immobilien eK für den/die Verkäufer(in) in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist.

Zwischenverkauf vorbehalten

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

- > 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5220293



Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Homestaging Wohnzimmer - (KI generiert)



Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Wohnzimmer Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Reihenmittelhaus Mainz Kostheim

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

> 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 5220293



Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Gartenansicht Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Garten Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Küche Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Küche Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Küche Reihenmittelhaus Mainz Kostheim

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

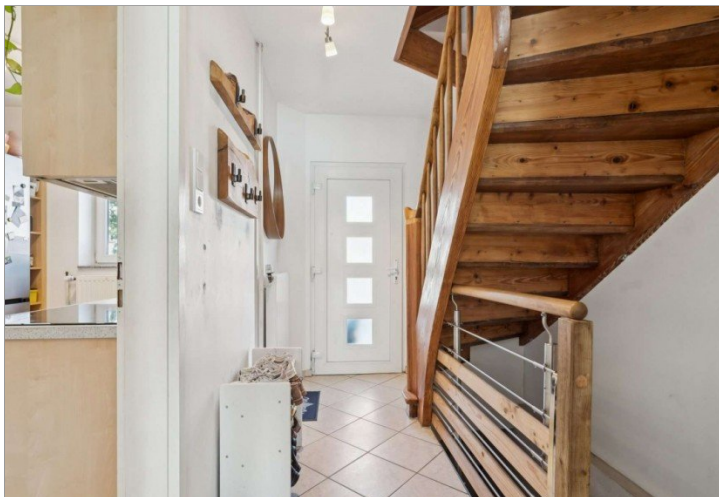
- > 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5220293



Küche Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Terrasse Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Flur Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Aussicht Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Badezimmer Reihenmittelhaus Mainz Kostheim

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

- > 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5220293



Terrasse Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



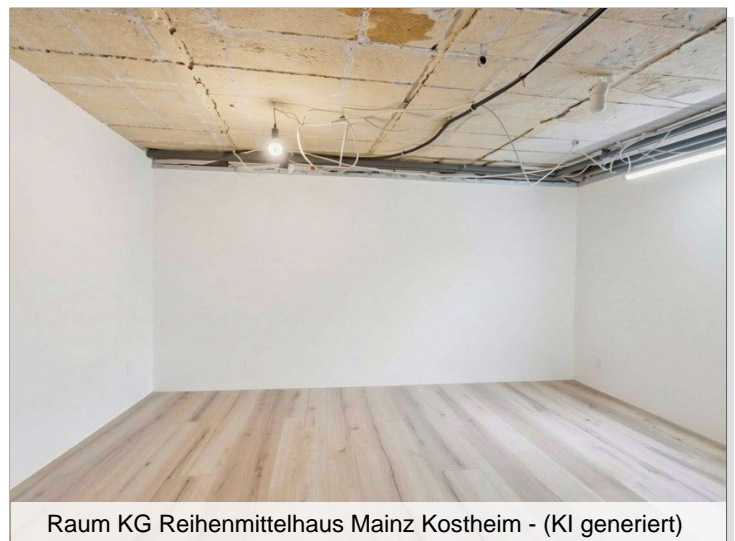
Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Hauswirtschaftsraum Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



DG mit Klimaanlage Reihenmittelhaus Mainz Kostheim



Raum KG Reihenmittelhaus Mainz Kostheim - (KI generiert)

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

- > 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5220293



Außenansicht Reihenmittelhaus Mainz - Kostheim



610810-A-backbonephoto-058

