



Herberich Immobilien e.K.

Verkauf • Vermietung • IVD

# EXPOSÉ

## Großzügige 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche Doppelhaushälfte mit 400 m<sup>2</sup> Sonnengrundstück Mainz Kostheim



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 55246 Wiesbaden

Baujahr: 1983

Letzte Modernisierung: 2021

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 140 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 400 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 1

Balkon: ja

**Kaufpreis  
€ 615.000,-**

**Rainer Herberich Immobilien**

Klarenthaler Str 20 ° 65197 Wiesbaden ° Tel.: 06119490665

herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

> Doppelhaushälfte  
> Wiesbaden  
> 4 Zimmer

> 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 4466296



## Objekteckdaten:

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Objektart                     | Doppelhaushälfte          |
| Adresse                       | 55246 Wiesbaden           |
| Baujahr                       | 1983                      |
| Letzte Modernisierung         | 2021                      |
| Zimmerzahl                    | 4                         |
| Wohnfläche (ca.)              | 140 m <sup>2</sup>        |
| Grundstücksfläche (ca.)       | 400 m <sup>2</sup>        |
| Kaufpreis                     | 615.000,- €               |
| Anzahl Etagen                 | 1                         |
| Balkon                        | ja                        |
| Garage                        | ja                        |
| Anzahl Stellplätze            | 1                         |
| Garage                        | Anzahl 1                  |
| Energieausweis Baujahr        | 1983                      |
| Unterkellert                  | ja                        |
| Gartennutzung                 | ja                        |
| Gartenfläche (ca.)            | 240 m <sup>2</sup>        |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.) | 1 m <sup>2</sup>          |
| Schlafzimmer                  | 3                         |
| Badezimmer                    | 3                         |
| Küche                         | Einbauküche               |
| Bodenbelag                    | Fliesen, Parkett          |
| klimatisiert                  | ja                        |
| Ausstattung                   | GEHOBEN                   |
| Wintergarten                  | ja                        |
| Abstellraum                   | ja                        |
| Gäste-WC                      | ja                        |
| Zustand                       | gepflegt                  |
| Provision für Käufer          | 2,975                     |
| Provisionshinweis             | Provision inkl. 10 % Mwst |

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in der begehrten Lage von Mainz-Kostheim überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung auf insgesamt 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 400 m<sup>2</sup> Grundstück davon ca. 240 m<sup>2</sup> Garten

Das Haus bietet vier Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer sowie drei vollwertige Bäder, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot komfortabel ab. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein und ist funktional wie ästhetisch auf dem neuesten Stand.

Besonderes Highlight ist der moderne, großzügig gestaltete Wintergarten, der Wohnraum und Natur auf elegante Weise miteinander verbindet und das ganze Jahr über als Wohlfühloase genutzt werden kann. Die Klimaanlage sorgt dabei stets für ein angenehmes Raumklima, unabhängig von der Jahreszeit.

Die hochwertigen Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen verleihen den Räumen eine edle Atmosphäre und unterstreichen die gehobene Ausstattung des Hauses. Dank der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 2021 präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Das Grundstück mit einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> bietet einen idyllischen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine Garage sowie ein Keller und ein Abstellraum bieten ausreichend Stauraum und praktischen Mehrwert für den Alltag. Eine moderne Alarmanlage sorgt zusätzlich für ein hohes Maß an Sicherheit und Schutz.

Der Garten verfügt über einen eigenen Brunnen  
Die Außenanlagen sind außergewöhnlich schön und liebevoll angelegt

### Wichtiger Hinweis !

Die Eigentümer sind in einem höheren Alter und möchten das Haus nach Verkauf zur marktüblichen Miete zurückmieten.

Das Ehepaar möchte sich ohne Zeitdruck nach einer passenden Mietwohnung umsehen, was dauern kann.

So ist das Haus am Anfang für eine überschaubare Zeit Kapitalanlage für den Käufer, dann zur Selbstnutzung

## Ausstattung:

Wintergarten  
Brunnen im Garten  
Garage  
Alarmanlage  
Klimaanlage

## Lagebeschreibung:

Wiesbaden-Kostheim besticht durch seine einzigartige Lage am Zusammenfluss von Main und Rhein und bietet seinen Bewohnern das Beste aus zwei Welten: die Lebendigkeit einer Großstadt kombiniert mit dem Charme eines gewachsenen Stadtteils.

Die Straße Zur Weißerd liegt in einer ruhigen und dennoch bestens

- > Doppelhaushälfte
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4466296



angebundenen Wohnlage. Der Alltag gestaltet sich hier besonders angenehm, da Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen schnell und unkompliziert erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie: Über die nahe gelegene Autobahn gelangen Sie zügig nach Mainz, Frankfurt und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr erschließt die Umgebung hervorragend und verbindet Kostheim direkt mit der Wiesbadener Innenstadt sowie den umliegenden Städten.

Wer Natur und Erholung schätzt, findet in der unmittelbaren Umgebung attraktive Naherholungsgebiete. Die Rhein- und Mainufer laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein und sorgen für eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Kostheim vereint damit eine entspannte Wohnatmosphäre mit hervorragender Infrastruktur und zentraler Lage im Herzen der Metropolregion Rhein-Main - eine Adresse, die keine Wünsche offenlässt.

## 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:



Außenansicht



Garten mit Außenansicht



Luftaufnahme Grundstück

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4466296



Garten



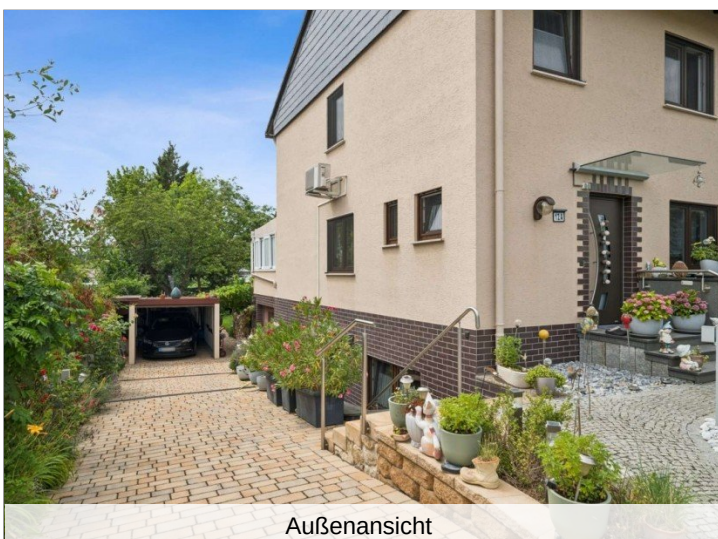
Wohnzimmer



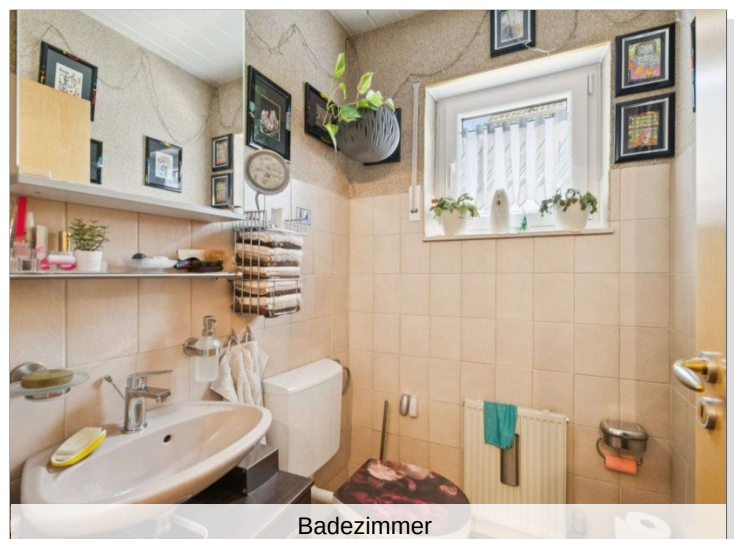
Wohnbereich



Wintergarten



Außenansicht



Badezimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4466296



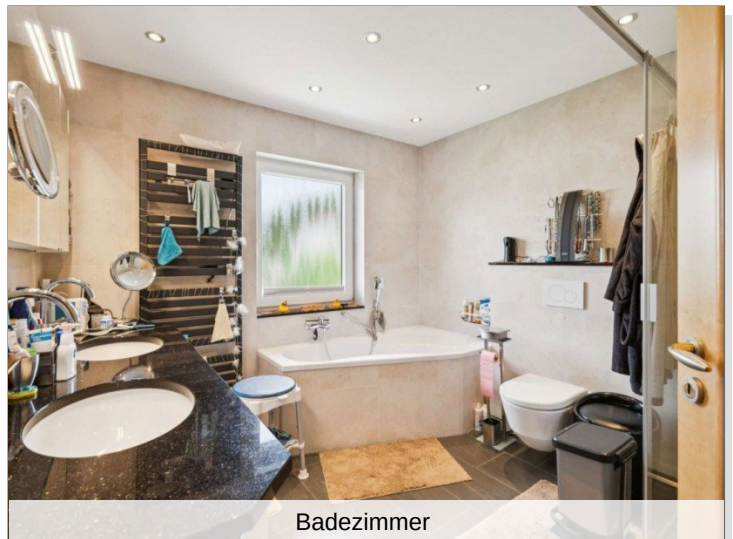
Küche



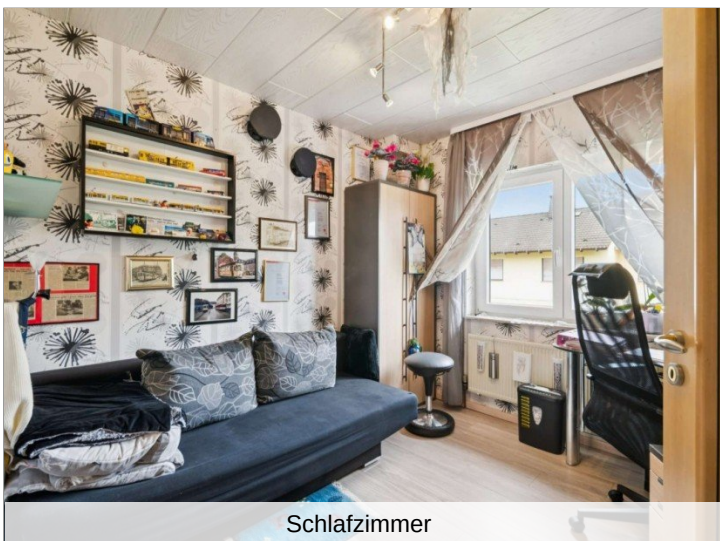
Außenansicht



Außenansicht Eingang



Badezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4466296



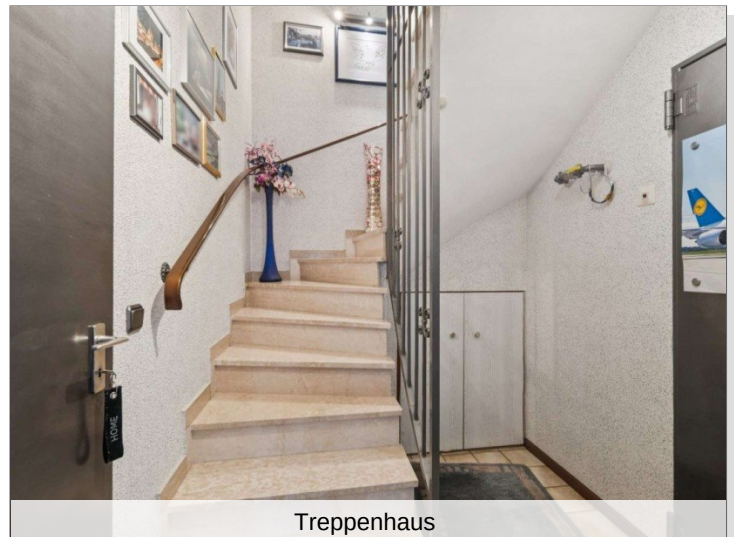
Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Treppenhaus



Treppenaufgang



Küche

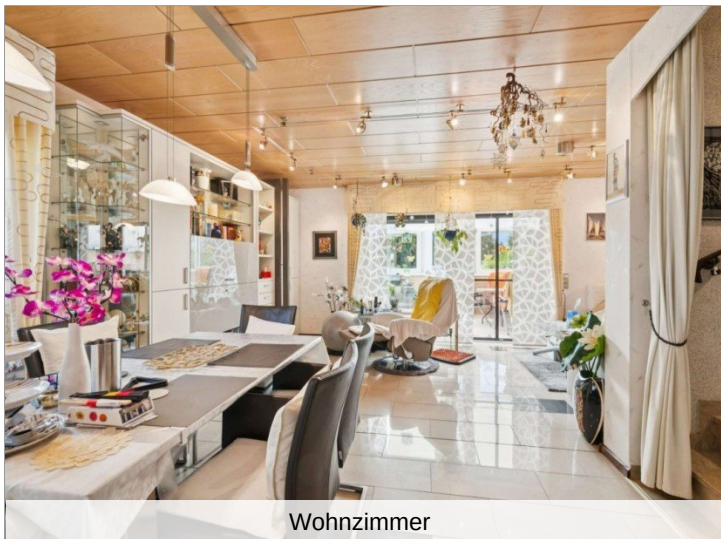
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

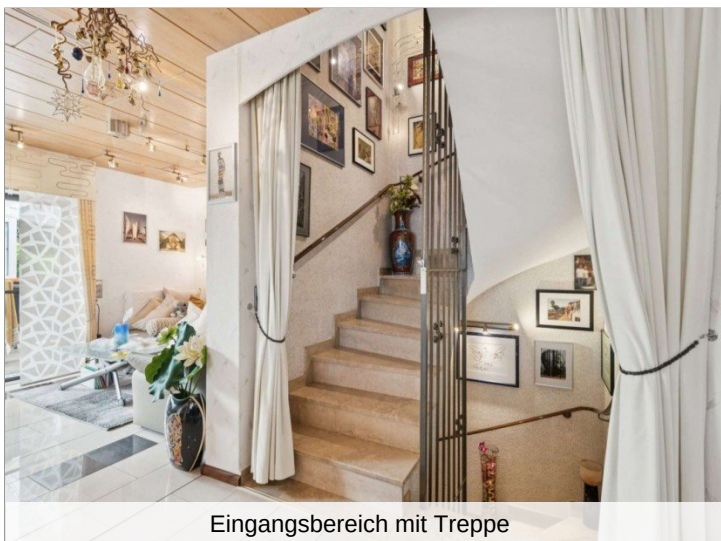
- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 4466296



Badezimmer



Wohnzimmer



Eingangsbereich mit Treppe

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Wiesbaden
- > 4 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4466296



**Ansprechpartner:**

**Telefon:** 06119490665  
**E-Mail:** herberich@herberich-immobilien.de

**Firmendaten:**

**Mustermann Immobilien GmbH**  
Musterstraße 1

00000 Musterstadt

Tel.: +49 (0) 241 / 0 00 00 00  
Fax: +49 (0) 241 / 0 00 00 00  
E-Mail: [info@mustermann-immobilien.de](mailto:info@mustermann-immobilien.de)  
Internet: [www.mustermann-immobilien.de](http://www.mustermann-immobilien.de)

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:  
Paul Mustermann

Registergericht: Amtsgericht Musterstadt  
 Registernummer: HRB 0000  
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 000000000

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der Stadt Muster, Musterstr. 00, 00000 Musterstadt, Tel.: +49 (0) 000 / 0000-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt  
Muster, Musterstr. 00, 00000 Musterstadt, Tel.: +49 (0) 000 / 0000-0

**Ihre Notizen:**