Herberich Immobilien e.K
Verkauf • Vermietung • IVD

EXPOSÉ

Kapitalanlage Doppelhaushälfte mit ca. 140 m2 Wohnfläche + 400 m2 Sonnengrundstück Mainz Kostheim

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 55246 Wiesbaden
Baujahr: 1983
Letzte Modernisierung: 2021
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 140 m²
Grundstücksfläche (ca.): 400 m²
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja

Kaufpreis € 600.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 140 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4466296

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	55246 Wiesbaden
Baujahr	1983
Letzte Modernisierung	2021
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	140 m²
Grundstücksfläche (ca.)	400 m²
Kaufpreis	600.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis Baujahr	1983
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	240 m²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	1 m²
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:

Hinweis : Kapitalanlageobjekt mit Option späterer Selbstnutzung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in der begehrten Lage von Mainz-Kostheim überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung auf insgesamt 140 m² Wohnfläche und 400 m2 Grundstück davon ca. 240 m2 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 m² 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
von 2100,00 Euro plus NK mieten (Bis einer der Partner stirbt oder Pflegefall wird)

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 140 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4466296

Die Straße Zur Weißerd liegt in einer ruhigen und dennoch bestens 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 Expose 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 140 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4466296

Garten

Wohnzimmer

Wohnbereich

Wintergarten

Außenansicht

Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 140 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4466296

Küche

Außenansicht

Außenansicht Eingang

Badezimmer

Schlafzimmer

Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

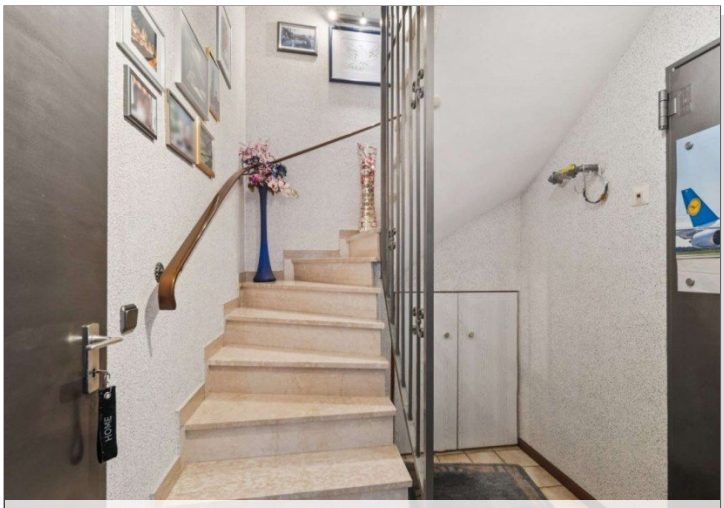
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 140 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4466296

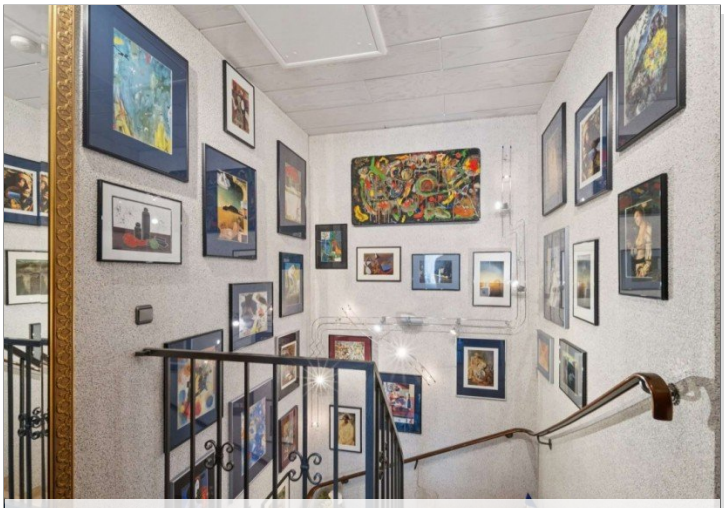
Schlafzimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer



Treppenhaus



Treppenaufgang

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Wiesbaden
> 4 Zimmer
> 140 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4466296

Badezimmer

Wohnzimmer

Eingangsbereich mit Treppe

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

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
Internet: www.mustermann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Paul Mustermann

Registergericht: Amtsgericht Musterstadt
Registernummer: HRB 0000
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 00000000

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026