





Objektnummer 26052026

Penthouse-Wohnen für Paare - mit Weitblick über Wiesbaden Nordenstadt

Eckdaten

Baujahr	***1975***
Zustand	***Neuwertig***
Letzte Modernisierung	***2025***

AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Gehoben***
Bad	***Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Parkett, Stein***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Fahrstuhl	***Personen***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***04.10.2028***
Energiekennwert	***121.9 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***05.10.2018***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Attraktive Wohnlage in Wiesbaden-Nordenstadt*

Die Immobilie befindet sich in angenehmer und gefragter Wohnlage im Hessenring ein beliebter Wiesbadener Stadtteil Nordenstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit Einfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und viel Grün – ideal für Familien, Paare und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur schätzen.

Nordenstadt verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse der A66 und A3 erreicht man die Wiesbadener Innenstadt, Mainz, den Frankfurter Flughafen sowie die gesamte Rhein-Main-Region in kurzer Zeit. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen nach Wiesbaden und in die umliegenden Stadtteile gewährleistet.

Für Freizeit und Erholung bietet Nordenstadt zahlreiche Möglichkeiten: Spazier- und Radwege, Felder und Grünflächen befinden sich praktisch vor der Haustür und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und der hervorragenden Infrastruktur einer attraktiven Rhein-Main-Lage.

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick – stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im sechsten Obergeschoss*

Hoch oben im sechsten Obergeschoss erwartet Sie ein Zuhause, das Ruhe, Komfort und modernes Wohnen auf besondere Weise miteinander verbindet. Auf rund 79 m² Wohnfläche überzeugt diese geschmackvoll ausgestattete Wohnung mit einer gelungenen Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem Ambiente zum Wohlfühlen.

Das edle Eicheparkett verleiht den Räumen Wärme und zeitlose Eleganz, während große Fensterflächen für ein helles, freundliches Wohngefühl sorgen. Die drei gut geschnittenen Zimmer bieten vielseitige Möglichkeiten – ob gemütlicher Rückzugsort, stilvolles Schlafzimmer oder Raum für Arbeiten und Gäste.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und verbindet klare Linien mit hoher Funktionalität – ein Ort, an dem Kochen und Genießen Freude bereiten.

Ein besonderes Highlight ist das stilvoll gestaltete Badezimmer: Hochwertige Muschelkalk-Fliesen, natürliche Farbtöne und die geschmackvolle Ausstattung schaffen eine ruhige, elegante Atmosphäre mit einem Hauch von Wellness.

Gleich zwei großzügige Balkone erweitern den Wohnraum nach draußen und schenken wertvolle Momente an der frischen Luft – ob der erste Kaffee am Morgen, ein Glas Wein am Abend oder einfach der Blick in die Ferne.

Das massiv errichtete Gebäude wird fortlaufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Der Personenaufzug bringt Sie bequem bis auf Ihre Wohnebene, während ein eigener Tiefgaragenstellplatz komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Ein Kellerabteil bietet Ihnen weiteren Stauraum für Ihre nicht tägliche genutzten Utensilien.

Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und ein besonderes Wohngefühl legen – mitten in einer der attraktivsten Wohnlagen von Wiesbaden.

Ausstattung

massive Bauweise
Personenaufzug
Einbauküche
Muschelkalk-Fliesen im Bad
hochwertiges Eiche Parkett
zwei große Balkon
zwei große elektrische Markisen
Kellerabteil
Tiefgaragenstellplatz
neue Gasheizung

Sonstiges

Sämtliche Angaben und Inhalte dieses Exposés sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe des Exposés oder der darin enthaltenen Informationen an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Anbieters nicht gestattet. Bei unbefugter Weitergabe behalten wir uns die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.






AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen



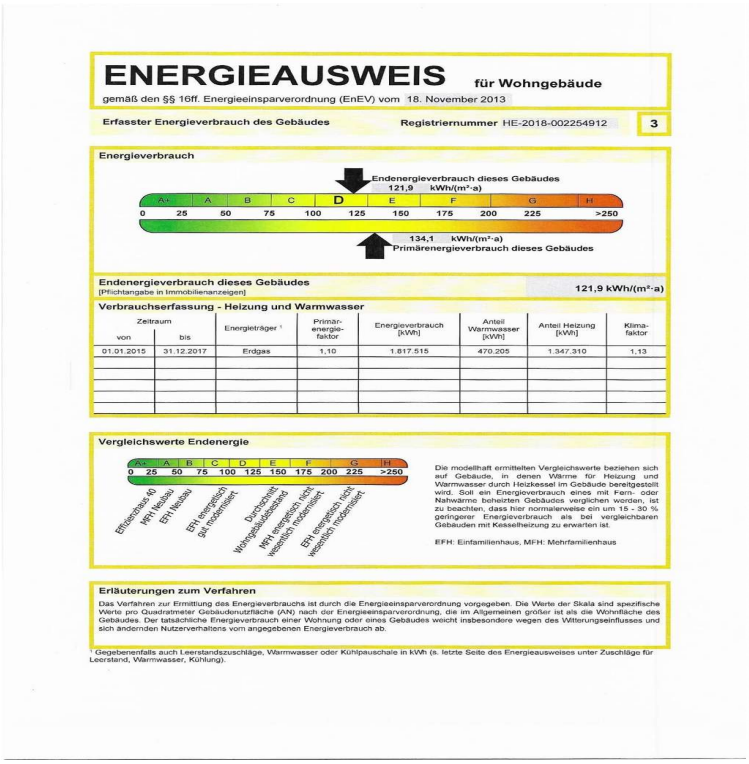



AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer HE-2018-002254912 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 121,9 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

134,1 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — 121,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas	1,10	1.617.515	470.205	1.347.310	1,13

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 — WPH Neubau — EFH Neubau — EFH energetisch gut modernisiert — Durchschnitt Wohngebäudebestand — MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert — EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).



AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen