





Objektnummer 25052026

Stilvolles Wohnen in der Parkresidenz Wiesbaden Nordenstadt

Eckdaten

Baujahr	***1976***
Zustand	***Neuwertig***
Letzte Modernisierung	***2025***

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

Online ansehen

Ausstattungskategorie	***Gehoben***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Parkett, Fliesen***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage***
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***20.07.2036***
Energiebedarf	***154.2***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***21.07.2026***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Attraktive Wohnlage in Wiesbaden-Nordenstadt – ruhig, grün und hervorragend angebunden

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und begehrten Wohnlage im beliebten Wiesbadener Stadtteil Nordenstadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gepflegte, gewachsene Wohnstruktur mit Einfamilienhäusern, ansprechenden Wohnanlagen und viel Grün aus. Hier genießen Bewohner ein ruhiges und familienfreundliches Wohnambiente bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur.

Nordenstadt bietet die perfekte Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Durch die nahegelegenen Anschlüsse an die A66 und A3 gelangen Sie schnell in die Wiesbadener Innenstadt, nach Mainz, zum Frankfurter Flughafen sowie in die gesamte Rhein-Main-Region. Regelmäßige Busverbindungen sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Freizeit und Erholung bietet Nordenstadt zahlreiche Möglichkeiten. Die umliegenden Felder, Grünflächen sowie Spazier- und Radwege laden zu Aktivitäten im Freien ein und sorgen für eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Diese Wohnlage vereint Ruhe, Komfort und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für alle, die entspanntes Wohnen mit der Nähe zu den Zentren der Rhein-Main-Region verbinden möchten.

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Einfamilienhaus in Wiesbaden-Nordenstadt vereint ein angenehmes Wohngefühl mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Auf rund 143 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer sowie eine großzügige Dachterrasse, bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf komfortables und stilvolles Wohnen legen.

Die solide Massivbauweise bildet die Grundlage für ein langlebiges Zuhause. Durch die umfangreiche Modernisierung im Jahr 2025, einschließlich der Neueindeckung des Daches, präsentiert sich das Haus in einem äußerst gepflegten Zustand und ermöglicht einen Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist die offene Empore, die dem Wohnbereich ein außergewöhnliches Raumgefühl verleiht. Der Bereich eignet sich ideal als stilvolles Arbeitszimmer, gemütliche Leseecke oder private Bibliothek und bietet einen schönen Blick in den darunterliegenden Wohnbereich – ein Rückzugsort mit besonderem Charme.

Hochwertige Parkettböden, geschmackvolle Fliesen und helle Wohnbereiche schaffen eine warme und zugleich moderne Atmosphäre. Die gelungene Verbindung aus klarer Architektur, ausgewählten Materialien und wohnlichem Charakter macht dieses Zuhause besonders.

Zwei moderne Badezimmer bieten hohen Komfort im Alltag und eignen sich ideal für Familien oder Gäste. Der großzügige Küchenbereich bietet ausreichend Raum zur individuellen Planung Ihrer Wunschküche und lässt Platz für persönliche Gestaltungsideen.

Zusätzliche Möglichkeiten bietet der beheizte Keller, der vielseitig nutzbar ist – ob als Stauraum, Hobbybereich, Fitnessraum oder praktische Ergänzung zum Wohnbereich.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Dachterrasse: ein geschützter Rückzugsort im Freien mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten – von einem gemütlichen Lounge-Bereich über eine grüne Wohlfühloase bis hin zum privaten Wellnessbereich.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Die Immobilie ist Teil der gepflegten Parkresidenz, einem harmonischen Wohnensemble mit gemeinschaftlich betreuten Außenanlagen, Wegen, Spielplatz sowie Tiefgarage.

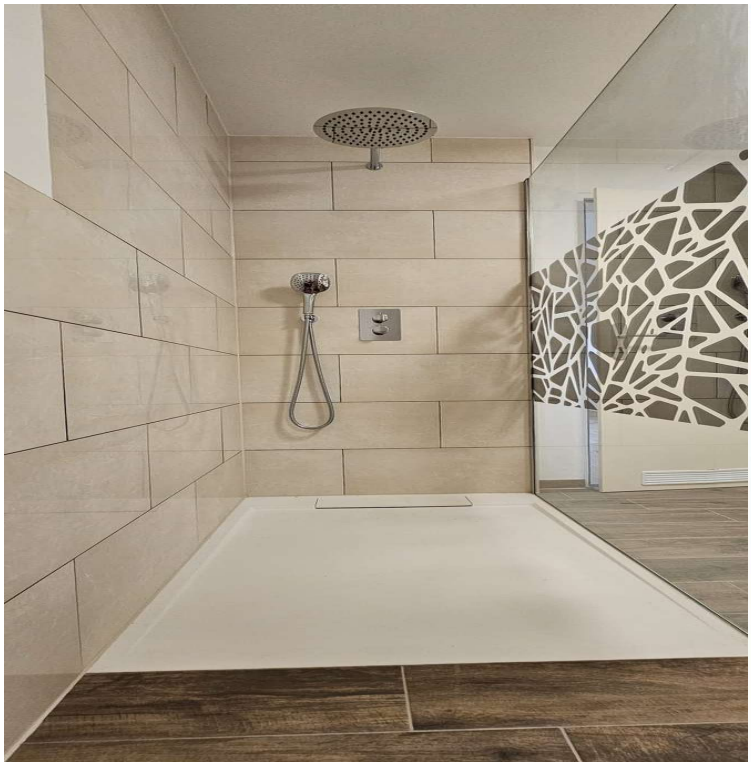
Ein besonderes Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen, architektonischen Charme und eine attraktive Lage in Wiesbaden-Nordenstadt miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

massive Bauweise
zwei Bäder
große Empore
beheizter Keller
große Dachterrasse - !hier kann Ihre Wellnessoase entstehen!
Tiefgaragenstellplatz

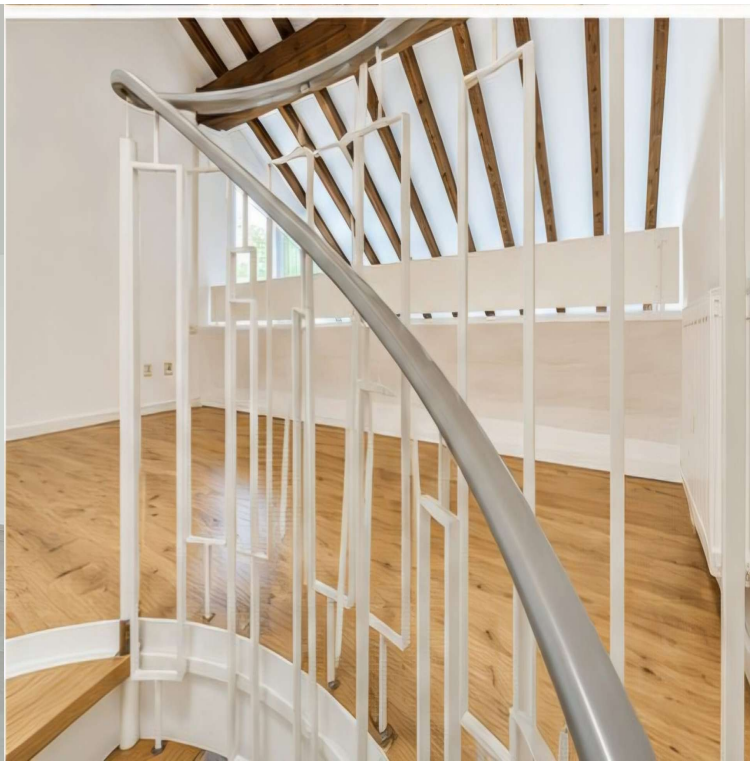
Sonstiges

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



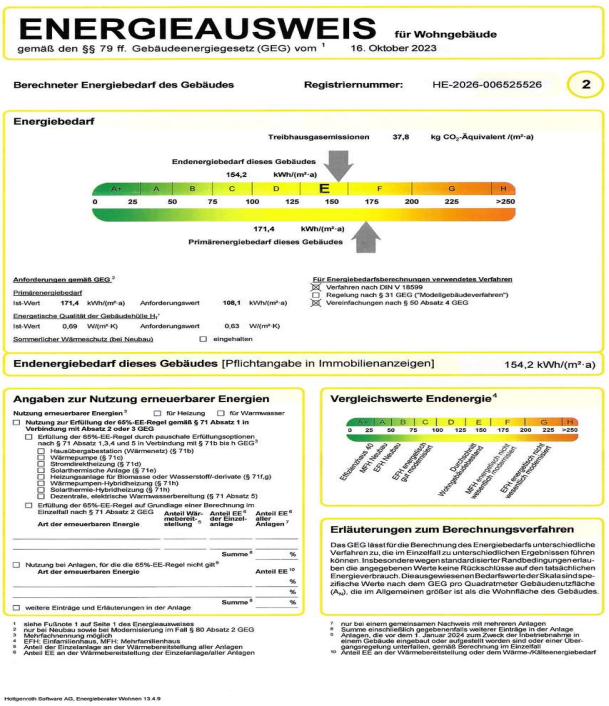






AV Immobilien Andrea Vieten
Roßbergring 32 | 64354 Reinheim-Zeilhard
kontakt@av-immo.net

Online ansehen



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: HE-2026-006525526 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 37,8 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 154,2 kWh/(m²·a)

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

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

171,4 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 171,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 108,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': Ist-Wert 0,69 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 154,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]
☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
Summe [8]			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

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

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

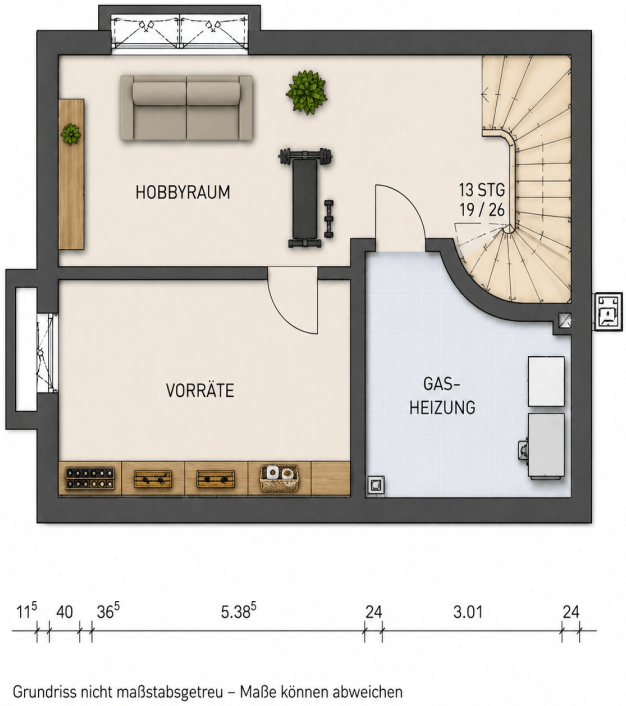
Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH mittelgroßer Bestandsbau | Durchschnittlicher Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht sanierter Bestand | EFH saniertes Alt- oder veraltetes Bestandshaus

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnennung möglich
4 EFH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zur Inbetriebnahme in Gebäuden, die vor dem angegebenen oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Holtgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.4.9



Grundriss nicht maßstabsgetreu – Maße können abweichen





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

Online ansehen