



Objektnummer 25052026

Stilvolles Wohnen in der Parkresidenz Wiesbaden Nordenstadt

Eckdaten

<i>Baujahr</i>	1976
<i>Zustand</i>	Neuwertig
<i>Letzte Modernisierung</i>	2025

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

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie

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

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 Lesecke 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

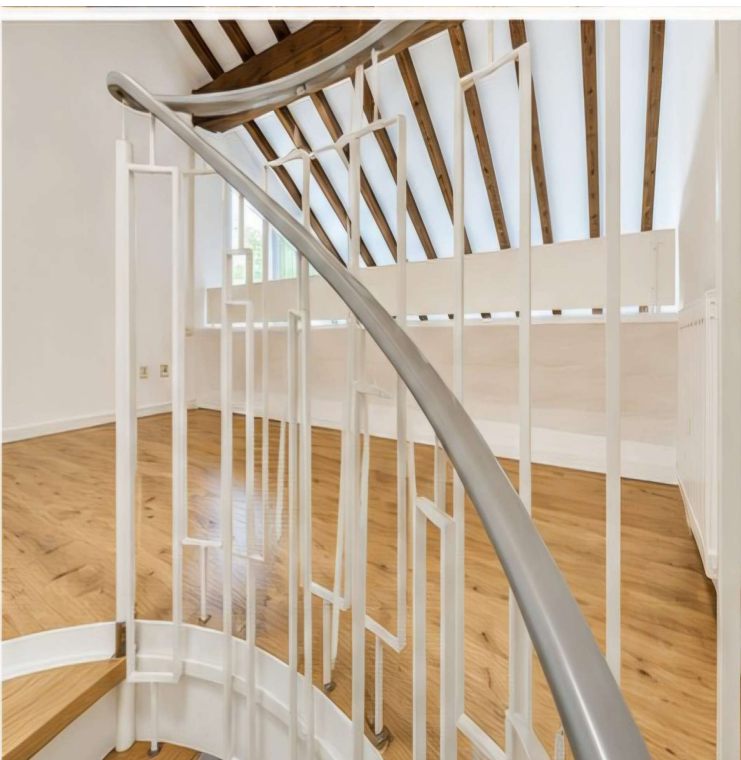
beheizter Keller

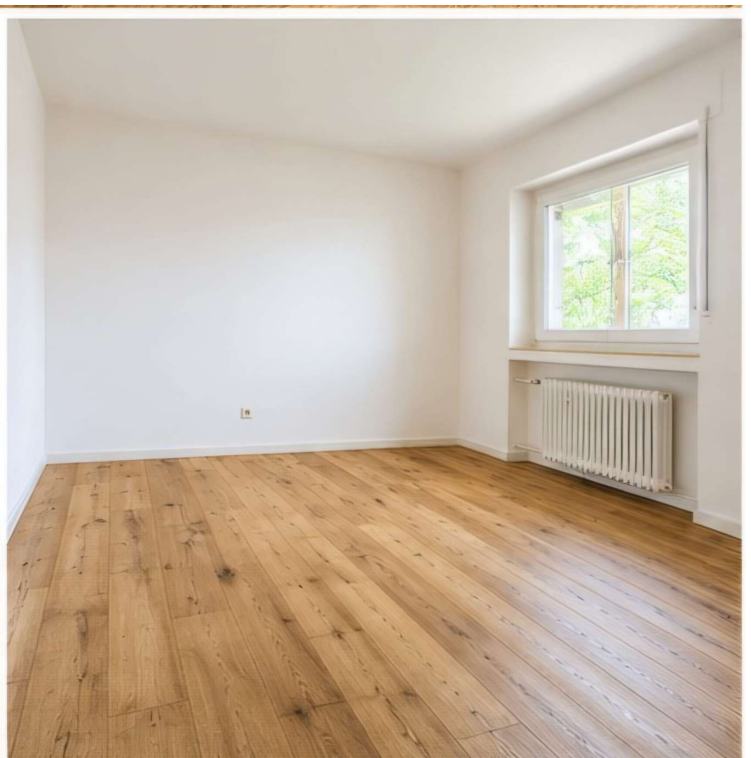
große Dachterrasse - !hier kann Ihre Wellnessoase entstehen!

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.







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

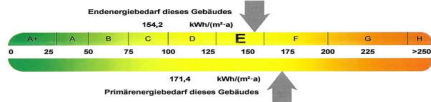
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: HE-2026-006525526

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 37,8 kg CO₂-Äquivalent (m²-a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf

ist Wert: 171,4 kWh/(m²·a)

Anforderungswert: 100,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäuhülle (q_h)²

ist Wert: 0,69 W/(m²·K)

Anforderungswert: 0,63 W/(m²·K)

Brennstoffeinsparung (bei Heizung) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 60%-EE-Regel durch gezielte Einbaupositionen

nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis 71b GEG⁴

☐ Heizungsanlagen (Wärmepumpe) (§ 71b)

☐ Solarthermische Anlagen (§ 71c)

☐ Heizungsanlagen für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Kälteanlagen (§ 71h)

☐ Solarthermische Heizungsanlagen (§ 71i)

☐ Dezentrale, elektrische Wärmespeicherung (§ 71j Absatz 5)

☐ Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im

Einzelstil nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil EE⁵ Anteil EE⁶

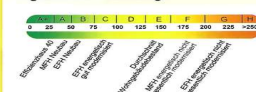
Anteil der erneuerbaren Energie Anteil der erneuerbaren Energie

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt⁷ Anteil EE¹⁰

Anteil der erneuerbaren Energie

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, das ausgerechnete Bedarfsverhältnis der Gebäude energetische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q_h), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

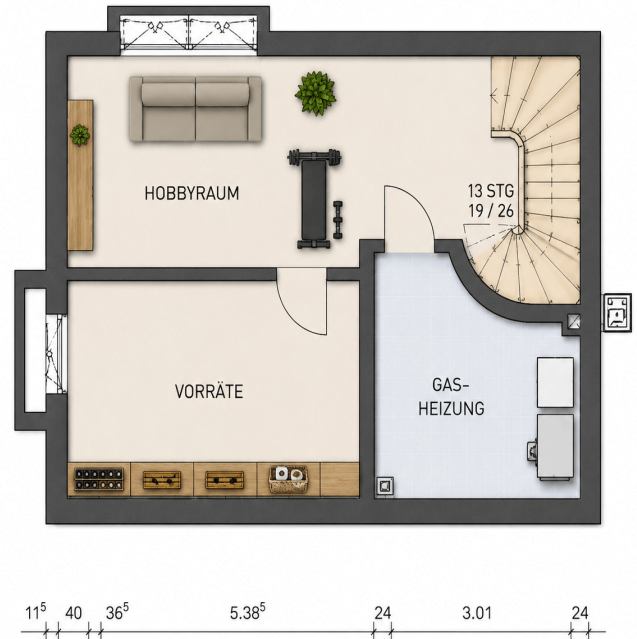
¹ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

² nur bei Heizung und/oder Warmwasser

³ Summe einschlägig angegebener weiterer Einträge in der Anlage

⁴ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Energieeffizienz in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Überarbeitung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelstil

⁵ Anteil EE an der Wärmeeinsparung oder dem Wärme-EE-Energiebedarf



Grundriss nicht maßstabsgetreu – Maße können abweichen

