Wiesbaden – Frauenstein

Süßes Einfamilienhaus - Kernsaniert, energieeffizient und modern in ruhiger Lage !

Objektnummer: 26006071



KAUFPREIS: 669.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 283 m²

Objektnummer: 26006071 - 65201 Wiesbaden – Frauenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26006071 - 65201 Wiesbaden – Frauenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26006071
Wohnfläche	ca. 122 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	669.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26006071 - 65201 Wiesbaden – Frauenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26006071 - 65201 Wiesbaden – Frauenstein

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das mit seiner gelassenen Klarheit und zeitgemäßer Eleganz überzeugt. Schon beim Eintreten spürt man das Ergebnis einer umfassenden Sanierung, die 2022 mit feinem Gespür für Materialien und Atmosphäre umgesetzt wurde. Helles Parkett zieht sich durch die Räume, verbindet die sechs Zimmer auf ca. 130 m² zu einem stimmigen Ensemble. Die offene Verbindung von Wohn- und Essbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl, das durch die raumhohen Fensterflächen und den direkten Zugang zur Terrasse unterstrichen wird. Hier sammeln sich Sonnenstrahlen auf dem Holzboden, während der moderne Holzofen im Mittelpunkt steht und an kühleren Abenden wohlige Wärme spendet.

Die Küche ist ein Ort, an dem Kochmomente und Gespräche miteinander verschmelzen. Ein eleganter Küchenblock mit schwarzer Steinplatte dominiert den Raum, flankiert von grifflosen Schränken in dezentem Weiß und hochwertigen Einbaugeräten. Zwei Fenster lassen viel Licht herein, sodass das morgendliche Frühstück an der Kücheninsel immer von einer freundlichen Helligkeit begleitet wird. Gleich nebenan öffnet sich der Essplatz, der perfekten Platz für einen langen Tisch bietet und zum geselligen Beisammensein einlädt.

Vier Schlafzimmer verteilen sich auf die oberen Etagen und bieten Rückzugsorte, die sich durch klare Linien, großzügige Fensterflächen und ruhige Farbgebung auszeichnen. Ein durchdachter Ankleidebereich mit Glasfronten führt ins Hauptschlafzimmer, das mit seiner Schlichtheit und dem warmen Parkettboden sofort Geborgenheit ausstrahlt. Die drei Tageslichtbäder lassen keine Wünsche offen: edle Keramik, bodengleiche Duschen und formschöne Waschtische schaffen ein modernes Ambiente mit angenehmen Akzenten aus Holz und Stein.

Das Haus wird von einer neuen Gaszentralheizung mit Solarthermie, Fußbodenheizung und einem Holzofen versorgt. Sämtliche Leitungen, Elektrik, Fenster, das Dach und die Fassade wurden erneuert. Im Außenbereich wartet der Garten darauf, begrünt und gestaltet zu werden, während die erhöhte Terrasse zu entspannten Momenten im Freien einlädt. Ein eigener Parkplatz direkt am Haus erleichtert den Alltag.

Wer das Haus betritt, spürt die Leichtigkeit und Sorgfalt, mit der jeder Winkel gestaltet wurde. Hier steht das Leben im Mittelpunkt, jeder Raum erzählt von Alltag und Ankommen. Ein Ort, an dem moderne Qualität und wohnliche Wärme aufeinander treffen, bereit für neue Geschichten.

Objektnummer: 26006071 - 65201 Wiesbaden – Frauenstein

Ausstattung und Details

- Komplett kernsaniert 2022
- Hochwertige Materialien verbaut
- Parkett
- 3 Tageslichtbäder
- Terrasse
- Garten
- Parkplatz
- Moderner Holzofen
- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung und Solarthermie
- Ein Energieausweis lag aktuell nicht vor, wird jedoch zeitnah nachgereicht!

Objektnummer: 26006071 - 65201 Wiesbaden – Frauenstein

Alles zum Standort

Frauenstein liegt im westlichen Teil Wiesbadens am Fuße des Taunus und zählt zu den idyllischsten und naturnahesten Stadtteilen der Landeshauptstadt. Umgeben von Weinbergen, Wäldern und Obstwiesen bietet Frauenstein eine hohe Lebensqualität mit ländlichem Charakter und beeindruckenden Ausblicken in die Region. Besonders bekannt ist der Stadtteil für seinen Weinbau und die historische Burgruine Frauenstein, die das Ortsbild prägt.
Der charmante Ortskern mit Fachwerkhäusern, kleinen Weingütern und gemütlichen Straußwirtschaften verleiht Frauenstein eine besondere Atmosphäre.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie sowie ein reges Vereinsleben sind vorhanden. Kindergärten und eine Grundschule machen den Stadtteil auch für Familien attraktiv. Die ruhige Lage in Kombination mit der Nähe zur Natur bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Verkehrsanbindung:

Frauenstein ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht eine schnelle Verbindung zur Wiesbadener Innenstadt sowie zu den Autobahnen A66 und A643, wodurch auch Mainz und Frankfurt gut erreichbar sind.
Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gesichert, die Frauenstein regelmäßig mit der Wiesbadener Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen verbinden. Die Innenstadt ist in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.
Der Wiesbadener Hauptbahnhof bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26006071 - 65201 Wiesbaden – Frauenstein

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26006071 - 65201 Wiesbaden – Frauenstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Taunusstraße 43, 65183 Wiesbaden
Tel.: +49 611 - 16 02 72 0
E-Mail: wiesbaden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com