

# AS IMMOBILIEN: Neubau | Reihenendhaus "Haus 4" mit Garten und Garage | Wiesbaden Südost



370202427

Gertrud-Bäumer-Straße 32

65189 Wiesbaden

Deutschland

## Daten im Überblick

Einheit	370202427
Kategorie	Kauf - Haus
Preis	956.000 €
Haustyp	Reihenendhaus
Zimmer	4
Wohnfläche ca.	146 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	125 m <sup>2</sup>
Etagenzahl	3
Anzahl Parkplätze	1
Stellplatztyp	Garage
Nutzfläche ca.	20 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	luxuriös
Verfügbar ab	2026
Bauphase	Haus in Planung (projektiert)
Bodenbelag	Nach Wunsch

---

Barrierefrei	Ja
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Fahrzeit nächste Autobahn	6 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	7 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	15 Min.
Entfernung nächste Autobahn	5 km
Entfernung nächster Hauptbahnhof	2 km
Entfernung nächster Flughafen	10 km
Baujahr ca.	2026
Baujahr Anlagentechnik	2026
Heizungsart	Wärmepumpe
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor

---

## Beschreibung

### Neubau von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern in Wiesbaden Südost

Dieses Neubauprojekt zeichnet sich durch eine zeitgemäße, minimalistische Architektur und den Einsatz hochwertiger Baumaterialien aus. Zum Projekt gehören zudem der Bau von Einzelgaragen sowie die Anlage privater Gärten, die durch ein Sondernutzungsrecht exklusiv genutzt werden können.

### Architektur und Raumkonzept

Die geplanten Stadthäuser zeichnen sich durch eine außergewöhnliche und elegante Bauweise aus. Der durchdachte Grundriss verbindet Funktionalität und Komfort:

Im **Erdgeschoss** verbindet ein offener Küchen- und Essbereich harmonisch das großzügige Wohnzimmer, wodurch ein einladendes Wohnambiente entsteht. Eine stilvolle Treppe fügt sich elegant in den Raum ein und führt ins Obergeschoss. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine großzügige Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich bietet.

Das **Obergeschoss** umfasst zwei großzügige Schlaf- bzw. Kinderzimmer, die vielseitig genutzt werden können, sowie ein modernes Duschbad. Diese Raumaufteilung bietet der gesamten Familie viel Platz und die nötige Privatsphäre.

Das **Dach- bzw. Staffelgeschoss** ist als exklusiver Rückzugsort für die Eltern konzipiert. Es bietet ein geräumiges Schlafzimmer, eine separate Ankleide, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer sowie eine großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort und Privatsphäre schafft.

Das **Untergeschoss** umfasst einen praktischen Hauswirtschaftsraum, einen flexibel nutzbaren Raum für Fitness oder eine Sauna sowie zusätzlichen Abstellraum, der für ausreichend Stauraum sorgt.

## Ausstattung und Nachhaltigkeit

Die Häuser sind mit einer hochwertigen Ausstattung versehen, die sowohl in puncto Design als auch Energieeffizienz zukunftsweisend ist. Moderne Technologien und nachhaltige Materialien garantieren höchsten Wohnkomfort und einen geringen Energieverbrauch.

Die **Fertigstellung** und schlüsselfertige Übergabe des Objekts ist für **Ende 2026** geplant.

Ihr Traumhaus wartet auf Sie:

Wir laden Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Neubauprojekt in einem persönlichen Gespräch näher kennenzulernen.

## Ausstattung

Eine ausführliche **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** (BAB) wird auf Wunsch gerne übersendet.

Die **wesentlichen Ausstattungsmerkmale** des Neubaus (REH) umfassen:

- ca. 146 qm Wohnfläche (nach WoFIV)
- Massivbauweise (Stahlbeton)

- Geschosse: 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Untergeschoss
- Geschosshöhen, lichte Raumhöhen ca. 2,50 - ca. 2,60 m
- Hochwertige Echtholzböden
- Fußbodenheizung
- Garten mit Terrasse
- Moderne Wärmepumpenheizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe)
- Lüftungsanlage mit kontrollierter Be- und Entlüftung
- Photovoltaik mit Batteriespeicher
- bodentiefe 3-fach verglaste Isolierfenster; farblich foliert
- elektrisch betriebene Aluminiumrollläden und Raffstore mit Abdunklungslamellen
- Fenster/Türen nach RC2N-Standard
- Einzelgarage

**Sonderwünsche** können berücksichtigt werden, soweit die Baugenehmigung, die bautechnischen Vorschriften, die technischen Gegebenheiten und der Baufortschritt es zulassen. Daraus entstehende Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und zentralen Wohnlage in Wiesbaden, die sich durch hohe Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung auszeichnet.

Der Standort bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), mit mehreren Haltestellen in fußläufiger Entfernung, die eine direkte Verbindung zur Wiesbadener Innenstadt und zum Umland gewährleisten. Überregionale Ziele sind ebenfalls gut erreichbar, dank der nahegelegenen Bahnlinien und dem Regionalexpress, der eine schnelle Verbindung zwischen dem Frankfurt Hauptbahnhof und Limburg ermöglicht.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich eine Grundschule, zwei weiterführende Schulen, eine Berufsschule sowie ein Kindergarten, was den Standort besonders familienfreundlich macht. Geschäfte und Restaurants des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß in der Wiesbadener Innenstadt erreichbar. Zudem ist der Wiesbadener Kurpark mit seinen großzügigen Grünflächen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

## Sonstiges

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf den Angaben des Bauträgers/ Eigentümers und wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Jedoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Angaben ohne jede Gewähr.

Für Grundrisse, Grafiken, Maßangaben sowie darin enthaltene Einrichtungen wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Änderungen des Kaufpreises bleiben vorbehalten. Ein Zwischenverkauf bleibt ebenfalls vorbehalten.

Information zum Geldwäschegesetz (GwG):

Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist sind wir verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung erfragen. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises (bei Unternehmen / juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig).

Für die erste Kontaktaufnahme oder die Zusendung eines Exposés benötigen wir Ihre vollständige Anschrift. Füllen Sie bitte dazu das Kontaktformular aus. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.





Strasse rechts AS Immobilien



Strasse AS Immobilien

## Ihr Ansprechpartner



Arthur Schultek

AS IMMOBILIEN

Am Gänsberg 28

65207 Wiesbaden

Telefon: 015779570808

Mobil: 015779570808

Homepage: <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>

E-Mail: [as@as-immobilien-wiesbaden.com](mailto:as@as-immobilien-wiesbaden.com)