

# Moderne und familienfreundliche Reihenhäuser -Neubau mit Vollkeller- im Wi-Künstlerviertel



Wiesbaden, Gabriele-Münter-Straße / Fanny-Lewald-Straße

## Kaufpreise ab € 589.900

z. B. für das RMH 10 mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche und VOLLKELLER; inklusive 1 Stellplatz

### INFO UND VERTRIEB:

SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS-GMBH

Geschäftsstelle: LBS IMMOBILIEN



65189 Wiesbaden, Steubenstr. 9

**TELEFON 0611 - 951 40 0**

E-Mail: [info@lbsi-wiesbaden.com](mailto:info@lbsi-wiesbaden.com) . Home: [www.lbsi-wiesbaden.de](http://www.lbsi-wiesbaden.de)

## LAGE

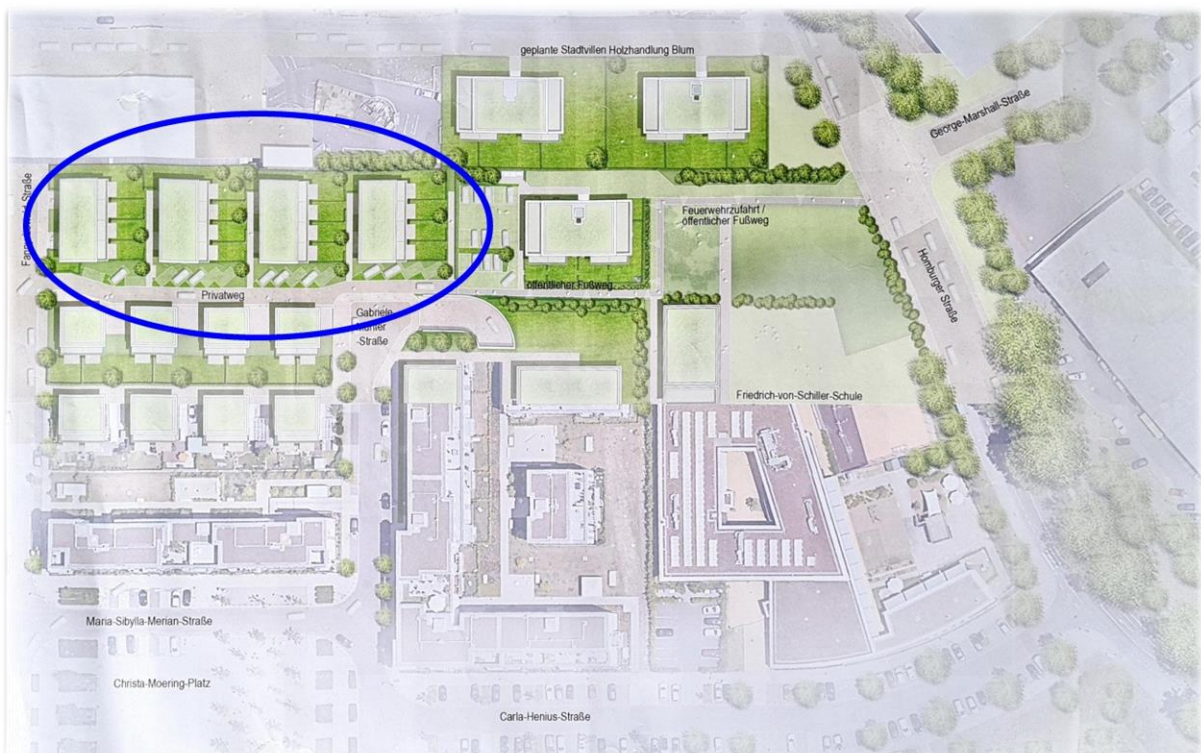
### IDEALE WOHNLAG FÜR FAMILIEN!

Das Wiesbadener Künstlerviertel ist ein ruhiges und bei Familien sehr beliebtes Wohngebiet in der Wiesbadener Innenstadt. Hier in diesem neuen Wohngebiet entstanden in den letzten Jahren viele Einfamilienhäuser und Wohnungen.

Die Lage zeichnet sich vor allem durch die Nähe zur Wiesbadener Innenstadt aus. Zahlreiche Busverbindungen (Dotzheimer Straße und Homburger Straße) sowie eine sehr gute Anbindung an die A643 sind hier gegeben. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Netto, Penny, Rewe und ein großer Edeka Markt sind gut auch zu Fuß erreichbar.

Eine Kindertagesstätte und Grundschule bis zur 2. Klasse befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die weiterführende Grundschule ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

## LAGEPLAN ANIMATION KÜNSTLERVIERTEL



Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die Teilungserklärung / beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## FREIFLÄCHENPLAN ANIMATION



Hinweis Animationen/Bilder: Einige Animationen/Bilder auf den Internetseiten wurden am Computer erzeugt. Folglich kann das Angebot in Design und Ausstattung in verschiedenen Aspekten von diesen computeranimierten Abbildungen abweichen. Sowohl computeranimierte als auch photographische Abbildungen können daher Ausstattungsmerkmale zeigen, die so nicht im Kaufpreis inbegriffen sind.

## HÄUSER

### Reihenhäuser im letzten Neubauvorhaben im Wiesbadener Künstlerviertel zu FRÜHKAUFPREISEN MIT FRÜHKAUFPAKET\*

Insgesamt entstehen 16 Reihenhäuser in massiver Bauweise in ruhiger Wohnlage des Wiesbadener Künstlerviertels. Die Reihenhäuser sind jeweils aufgeteilt in 4er Gruppen.

Zum Verkauf stehen noch 12 Reihenhäuser: Haus Nr. 1 bis 8 mit ca. 127/131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 44 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Vollkeller sowie Haus 9 bis 12 mit ca. 113/117 m<sup>2</sup> und ca. 39 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Vollkeller.

**\* DAS FRÜHKAUFPAKET beinhaltet den Ausbau des Dachgeschosses mit 2 Zimmer und Bad sowie Windfang im Eingangsbereich bei den Häusern 1 bis 8!**

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die Teilungserklärung / beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.





**ALLE HÄUSER SIND VOLL UNTERKELLERT!**

Die Privatgärten sind optimal Richtung Süden ausgerichtet. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung wird mit Fernwärme (Pellet) durch die ESWE geleistet. Die Übergabestation und Warmwasserbehälter sind im Kellergeschoss untergebracht. Alle Häuser werden energiesparend als KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2016), Kennwertzahl 55 KWh/m<sup>2</sup>-a (Pellet) B, errichtet.



Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die Teilungserklärung / beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Nach Fertigstellung werden diese schlüsselfertig, inklusive der Malerarbeiten und Bodenbeläge (außer Terrassen) an die Käufer übergeben. In den Kaufpreisen enthalten sind weiterhin die Kosten der Erschließung des Grundstückes, die allgemeinen Außenanlagen, der in den Gärten verlegte Rollrasen, die Hausanschlusskosten und je Haus ein PKW-Stellplatz.**

Der Baubeginn ist für Sommer/Herbst 2023 vorgesehen. Die Fertigstellung der Häuser ist geplant für Ende 2024 / Anfang 2025.

## AUSSTATTUNG

Viel Platz und viele Möglichkeiten bieten alle Häuser mit 5 Zimmern (**Ausbau DG mit 5. Zimmer i und Duschbad im Frühpaket enthalten!**), Küche, Bad mit Wanne und Dusche und Gäste-WC.

**Die Wohn- und Nutzfläche für die Häuser 1 bis 8 beträgt je ca. 170 m<sup>2</sup>, für die Häuser 9 bis 12 ca. 153 m<sup>2</sup>.**

Die Häuser werden schlüsselfertig inklusive Maler-/ Tapezierarbeiten und Bodenbeläge in den Wohnräumen, inkl. Rollrasen in den nach Süden ausgerichteten Gärten übergeben. Lediglich die Gartenterrasse muss in Eigenregie errichtet werden. Das Bad und das Gäste-WC werden modern gefliest. **Ein zweites Duschbad ist im Dachgeschoss und im Frühkaufpaket bereits enthalten!**

Die massive, dreigeschossige Bauweise mit Pultdach bietet eine sehr gute Wärmedämmung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fernwärme -Energiesparhaus nach KfW-Effizienzhaus 55 A, Kennwertzahl 55 kWh/m<sup>2</sup>-a (Pellet) B- durch die ESWE. Die Übergabestation befindet sich neben den anderen Hausanschlüssen im Kellergeschoss.

Platz für Ideen! Ihre Ausstattungs- und Sonderwünsche können (bis Baubeginn) berücksichtigt werden. Eine ausführliche Bemusterung findet nach dem Kauf statt.

## Kaufpreisbeispiele

Reihenendhaus Nr. 5	Wfl. ca. 127 m <sup>2</sup>	KP € 698.900
Reihenmittelhaus Nr. 6	Wfl. ca. 131 m <sup>2</sup>	KP € 682.900
Reihenmittelhaus Nr. 10	Wfl. ca. 117 m <sup>2</sup>	KP € 589.900
Reihenendhaus Nr. 12	Wfl. ca. 113 m <sup>2</sup>	KP € 624.900

### **Alle Häuser mit VOLLKELLER; Kaufpreise inkl. einem PKW-Stellplatz!**

Hinweis: Die Häuser werden schlüsselfertig inkl. Maler- und Tapezierarbeiten und Bodenbeläge in den Wohnräumen übergeben. Zu dem Kaufpreis hinzu kommen die üblichen Kaufnebenkosten wie Grunderwerbssteuer in Höhe von z.Z. 6%; Notar- und Gerichtskosten ca. 1,5-2%; sowie etwaige Finanzierungskosten. Sie zahlen keine zusätzliche Käufercourtage!

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die Teilungserklärung / beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## IHRE PARTNER

### PROJEKTIERUNG – PLANUNG – GRUNDSTÜCKSVKAUF

#### DWG Projekt GmbH



Steubenstraße 9 in 65189 Wiesbaden

---

### VERMITTLUNG

#### Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs GmbH - Geschäftsstelle: LBS Immobilien Wiesbaden



65189 Wiesbaden, Steubenstraße 9

**Tel.: 0611 – 951 40 0**

Fax: 0611 – 951 40 99

E-Mail: [info@lbsi-wiesbaden.com](mailto:info@lbsi-wiesbaden.com)

Home: [www.lbsi-wiesbaden.de](http://www.lbsi-wiesbaden.de)

**Interesse? Rufen sie uns an und informieren Sie sich über dieses Angebot oder vereinbaren Sie einen Termin in unserem Musterhaus in Wiesbaden-Bierstadt.**



## WIDERRUFSRECHT

### VERBRAUCHERINFORMATION

für unsere Maklerkunden bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen

#### 1. Wesentliche Eigenschaften der Maklerleistung

Der Maklervertrag mit der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH beinhaltet den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder die Vermittlung eines Vertrages (z.B. Kauf-, Miet-, Pachtvertrag usw.) über eine Immobilie (z.B. unbebautes/bebautes Grundstück) gegen die Verpflichtung des Maklerkunden zur Zahlung einer Maklercourtage. Wird die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH für den Verkäufer im Alleinauftrag tätig, ist sie zu intensiven Nachweis- oder Vermittlungsbemühungen verpflichtet. Dieses beinhaltet neben der Auswertung des vorhandenen Interessentenbestandes auch, individuell nach einem geeigneten Vertragspartner zu suchen. Im Allgemeinauftrag erbringt die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH allgemeine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit, die im Wesentlichen auf die Auswertung des vorhandenen Interessentenbestandes ausgerichtet ist. Die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist hier zu werblichen Vorleistungen nicht verpflichtet.

#### 2. Identität des Unternehmers, ladungsfähige Anschrift und Adressat für Beschwerden

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, MAIN TOWER, Neue Mainzer Straße 52-58, 60311 Frankfurt/Main, Tel.: +49 69 605092-0, Fax: +49 69 619078, E-Mail: [info@sparkassen.immo](mailto:info@sparkassen.immo). Geschäftsführer: Dietmar Bohne

#### 3. Art der Courtageberechnung

Die Maklercourtage kann aufgrund der Beschaffenheit der Maklerleistung im Voraus nicht benannt werden. In der Regel wird sie als ein Bruchteil des wirtschaftlichen Wertes des vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrages bzw. als ein Vielfaches der Monatsmiete/-pacht berechnet. Sie orientiert sich grundsätzlich an der Ortsüblichkeit.

#### 4. Zahlungs- und Leistungsbedingungen

Die Maklercourtage ist fällig und zahlbar mit Wirksamkeit des nachgewiesenen Vertrages. Die unter Ziffer 1 beschriebenen Maklerleistungen werden bis zum Eintritt des Erfolges (wirksamer Abschluss des angestrebten Vertrages), beim Maklervertrag mit dem Verkäufer längstens bis zur Beendigung des Maklervertrages, erbracht.

#### 5. Laufzeit des Maklervertrags

Der Maklervertrag mit dem Verkäufer hat eine Festlaufzeit von 6 Monaten und ist danach mit einmonatiger Frist in Textform kündbar.

### VERBRAUCHERINFORMATION

für unsere Maklerkunden bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen

#### Widerrufsbelehrung

##### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, MAIN TOWER, Neue Mainzer Straße 52-58, 60311 Frankfurt/Main, Tel.: +49 69 605092-0, Fax: +49 69 619078, E-Mail: [info@sparkassen.immo](mailto:info@sparkassen.immo)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

##### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

##### Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

• Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, MAIN TOWER, Neue Mainzer Straße 52-58, 60311 Frankfurt/Main, Tel.: +49 69 605092-0, Fax: +49 69 619078, E-Mail: [info@sparkassen.immo](mailto:info@sparkassen.immo)

• Hiermit widerrufe(n) ich/wir(\*) den von mir/uns(\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung(\*)

• Bestellt am(\*)/erhalten am(\*)

• Name des/der Verbraucher(s)

• Anschrift des/der Verbraucher(s)

• Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

• Datum

\* Unzutreffendes streichen.

##### Vorzeitiges Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr zunächst bestehendes Widerrufsrecht erlischt, wenn die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH die Maklerleistung vollständig erbracht hat und mit der Ausführung der Maklerleistung erst begonnen hat, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH verlieren.

---

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers und erfolgen ohne unsere Gewähr für die Richtigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell beurkundete Kaufvertrag sowie die Teilungserklärung / beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung. Für Auskünfte und die Überbringung weiterer Unterlagen gemäß §34 stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.