



# Bernstein Quartier

*Ein Ensemble zum Verlieben.*

unverbindliche Visualisierung

Liebe Interessentin,  
lieber Interessent,

der Bernstein ist in vielerlei Hinsicht beeindruckend: als begehrter Schatz, als spannendes Kunstobjekt oder als konservierendes Fundstück. Eigenschaften, die auf exzellente Immobilien ebenso zutreffen. Doch dafür liegt die Messlatte hoch. Die Lage sollte ruhig, die Qualität gut, die Ausstattung gehoben sein.

Umso besser das Gefühl, wenn die lange Suche endlich ein Ende hat. In Wiesbaden-Naurod entstehen in den nächsten Monaten sechs Doppelhaushälften und drei Reihenhäuser, die wenige Wünsche offen lassen. Umgeben von einer vitalen Nachbarschaft setzen Sie den Anker für sich und Ihre Familie.

Willkommen im Bernstein Quartier. Ihre Chance auf ein eigenes Zuhause in der hessischen Landeshauptstadt. Hier, wo Attraktivität auf Exklusivität trifft, lassen Sie sich nieder, planen eine Zukunft, werden sesshaft. Konservieren Sie, was gut ist und sichern Sie sich Wohneigentum. Und sollten Fragen offen bleiben — wir beantworten Sie gern.

**Jürgen Hähnlein und Thomas Krönert**  
- Geschäftsführende Gesellschafter -  
Hähnlein & Krönert Immobilienmaklergesellschaft mbH

<b>1 WUNDERSCHÖN. WELTOFFEN. WIESBADEN.</b>	3 - 5
<b>2 KLEINOD NAUROD</b>	6 - 8
<b>3 DAS BERNSTEIN QUARTIER</b>	9 - 14
AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS	15
LAGEPLAN	16
<b>4 GRUNDRISSE</b>	17 - 27
DOPPELHAUSHÄLFTE 1, 3, 5	18 - 19
DOPPELHAUSHÄLFTE 2, 4, 6	20 - 21
REIHENENDHAUS 7	22 - 23
REIHENMITTELHAUS 8	24 - 25
REIHENENDHAUS 9	26 - 27
<b>5 PROJEKTPARTNER</b>	28
<b>6 SOZIALES ENGAGEMENT</b>	29 - 30
<b>7 KONTAKT</b>	31

# 1 WUNDERSCHÖN. WELTOFFEN. WIESBADEN.



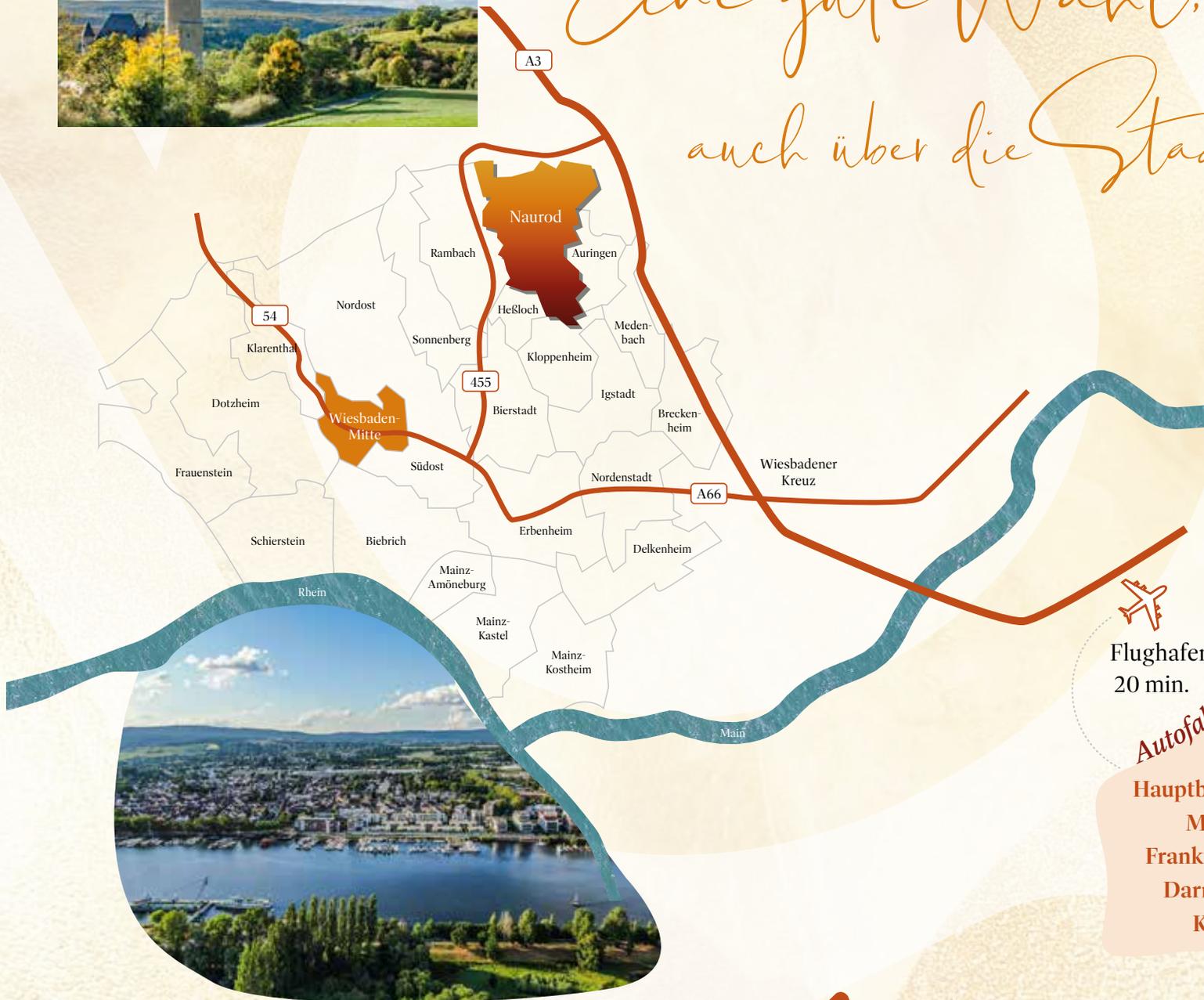
*Wiesbaden — ein Gedicht von einer Stadt.  
Herausgeputzte Fassaden säumen die Straßenzüge,  
Menschen tummeln sich auf Wochenmärkten,  
genießen großartige Kultur und kommen mit  
Gästen aus aller Welt ins Gespräch.*



Die hessische Hauptstadt beherbergt rund 296.000 Einwohner und hat damit die ideale Größe für eine super Versorgung ohne stressige Großstadt-Vibes. Die hohe Lebensqualität der Stadt begründet sich vor allem in ihrer starken Wirtschaft. Hier sind Betriebe unterschiedlichster Größe ansässig — von Start Ups und erfolgreichen KMUs bis zu großen Playern wie Abbott oder Panasonic. Doch auch über seine Arbeitgeber hinaus ist Wiesbaden vielseitig und spannend: als Messestandort, Universitätsstadt, Shoppinghochburg und Zentrum für Kultur und Sport.



# Eine gute Wahl, auch über die Stadtgrenzen hinaus



Vor den Toren Wiesbadens bieten Taunus und Rhein viele Möglichkeiten der Naherholung. Naurod befindet sich am nördlichen Stadtrand, rund 15 Minuten vom Zentrum entfernt. Im Dreieck aus B455, A3 und A66 sind Bewohner optimal an umliegende Ziele angebunden. Frankfurt am Main, Mainz oder Darmstadt erreichen Sie entspannt in 30 bis 45 Minuten. Und selbstverständlich sind Sie auch mit dem Wiesbadener Bahnhof oder dem Flughafen in Frankfurt ideal vernetzt.

 Flughafen  
20 min.

*Autofahrt nach...*

**Hauptbahnhof Wiesbaden: 20 Minuten**  
**Mainz Zentrum: 30 Minuten**  
**Frankfurt a.M. Zentrum: 40 Minuten**  
**Darmstadt Zentrum: 40 Minuten**  
**Koblenz Zentrum: 1 Stunde**



# Ausflugsziele vor der Haustür

Durch die attraktive Lage Naurods sind Naturfreunde in Windeseile im Grünen. Ein Sonntagsspaziergang mit der Familie? Eine Runde mit dem Rad nach Feierabend? Alles kein Problem. Der Naturpark Rhein-Taunus liegt praktisch vor Ihrer Haustür. Hoch auf den Kellerskopf gelangen Sie schon in wenigen Minuten. Oben angekommen erleben Sie ein wunderbares Panorama — Aussichtsturm und Biergarten inklusive. Bei guter Sicht können Sie den Großen Feldberg und sogar die Frankfurter Skyline erspähen.

Doch das ist längst nicht alles. Ausflugsziele wie das Schloss Freudenberg locken mit Ausstellungen, Café-Terrasse und Kletterberg. Auch der Neroberg mit seinem charakteristischen Tempel bietet tolle Ausblicke über die gesamte Stadt und in der nahegelegenen „Erlebnismulde“ kommen Kulturfans mit regelmäßigen Kleinkunstaufführungen auf ihre Kosten.



# KLEINOD NAUROD 2

Willkommen in Naurod. Dürfen wir Ihnen ein Stück hessische Heimat vorstellen? Als eigenständig gewachsener Ort wurde Naurod erst 1977 von Wiesbaden eingemeindet. Ein idyllisches Fleckchen Erde, etwas abseits vom Rest der Stadt gelegen, mit historischem Ortskern und einer eigenen, sympathischen Festkultur.



*Der perfekte Mix: Ruhig und ländlich einerseits, nah an der Stadt und optimal angebunden andererseits.*



Naurod wurde erstmals 1346 urkundlich erwähnt. Die charakteristische Barockkirche wurde ab 1727 durch Johann Jakob Bager errichtet. Der auffällige, achteckige Zentralbau ist Wahrzeichen des Ortes und fällt sofort ins Auge. Wer durch die ruhigen Straßen Naurods spaziert, staunt über weitere architektonische Highlights. Urige Fachwerkhäuser sind Zeugen der Geschichte, attraktive Neubauten bringen einen Schuss Moderne in den gemütlichen Vorort.



## Stößchen auf das Leben

Selbstverständlich wird auch in Naurod der Genuss zelebriert — schließlich befinden wir uns in der Rhein-Main-Region. Das Äpfelblüfefest findet seit fast 70 Jahren jedes Jahr im Mai statt; die „Sommerlaune“ tischt Bewohnern und Besuchern alljährlich heimische Weine aus dem Rheingau und der französischen Partnerregion Fondettes auf. Doch nicht nur zur warmen Jahreszeit verstehen es die Nauroder zu feiern. Martinsumzug und Nikolausmarkt verzaubern die Jüngsten und lassen Augen strahlen. Sie sehen schon: Hier ist der perfekte Ort, um mit der Familie sesshaft zu werden. Auf das Leben, auf Naurod!



*in 5 Gehminuten...*  
 zum Bäcker  
 zum Blumenladen  
 zum Geldautomaten  
 zur Apotheke  
 zum Spielplatz

*in 10 Gehminuten...*  
 zu Schule und Kita  
 zum Supermarkt  
 zum Skatepark  
 zum Sportplatz  
 zum Restaurant



Eine Nachbarschaft voller Möglichkeiten. Ihr neues Zuhause: Die Bernsteinstraße/ Auf dem Bangert. Ihr neues Umfeld: perfekt ausgestattet. Entlang der Kirchhohl finden sich Tankstelle, Spielplatz,

Apotheke, Restaurants, Bankautomat und Supermarkt samt Bäcker — allesamt fußläufig in höchstens zehn Minuten erreichbar. Die Rudolf-Dietz-Straße beherbergt eine Kita und gleich drei Schulen (Grund-, Real- und Frankfurt International School Wiesbaden). Für die Kids bedeutet das: länger schlafen. Für Sie bedeutet es: ein sicherer Schulweg und ein gutes Gefühl.

Auch der Weg zur Arbeit gestaltet sich unkompliziert. Dank der Verkehrsanbindung über die B455 erreichen Sie umliegende Zentren schnell und easy. Und wenn der verdiente Feierabend ruft, bietet Naurod genügend Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, vom Tennisclub über Kultur und Gastronomie bis zur grünen Umgebung rund um die Ortsgrenzen.

Für einen Spaziergang ist Naurod mit seinen urigen Fassaden, der Barockkirche und ruhigen Seitenstraßen ein wahrer Schatz. All die Vorzüge der Nachbarschaft lassen keinen Zweifel: Hier zu leben, bedeutet endlich angekommen zu sein. So sieht gute Versorgung aus.

# 3

*Ein Ensemble zum Verlieben.*

## Bernstein Quartier

Das Bernstein Quartier — ein guter Fund! Entdecken Sie sechs Doppelhaushälften und drei Reihenhäuser, die keine Wünsche offen lassen. Massiv gebaut, unterkellert und energieeffizient. Hier vereinen sich Ästhetik und Praktikabilität. Mit vorgegebenen Standards nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind Sie gerüstet für die Zukunft. Dank Wärmepumpe heizen Sie nachhaltig und kostengünstig. Und: Mit unabhängigem TÜV Süd-Baucontrolling können Sie sich der Qualität in Planung und Ausführung sicher sein. So haben Sie Gewissheit, ein gutes Investment gemacht zu haben.



unverbindliche Visualisierung

# Drei Etagen voller Möglichkeiten



Die Bernstein Quartier-Reihenhäuser können sich sehen lassen. Setzen Sie auf minimalistische Coolness mit Fokus aufs Wesentliche: Cleane Fassaden in zurückhaltenden Farben. Bodentiefe Fenster, die ordentlich Sonnenlicht in die Räume lassen. Großzügige Terrassenflächen zum Verweilen, Bewirten, Relaxen.



Schon gewusst? Im Bernstein Quartier setzen wir auf eine Versorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpen. Zurecht ist das Verfahren aktuell in aller Munde — schließlich sind die Vorteile so zahlreich, wie handfest. Die kostensparende Versorgungslösung nutzt regenerative Energiequellen, heizt effizient und mit niedrigen Emissionswerten, da sie nicht auf einen Verbrennungsvorgang angewiesen ist.

*Noch besser Wohnen.  
Wärmepumpe sei Dank.*



*Die zeitgemäße Architektur des Bernstein Quartiers ist zurückhaltend und lässt Ihnen Raum für Ideen, innerhalb wie außerhalb der vier Wände. Gestalten Sie die Außenbereiche nach Ihren Vorstellungen. Geht's ab ins Beet oder doch lieber mit einem guten Buch auf die Sonnenliege? Sie entscheiden.*

# Der Qualitätsanspruch



unverbindliche Visualisierung

Die Entscheidung für Wohneigentum ist keine einfache. Umso wichtiger ist es, sich auf Partner und Dienstleister verlassen zu können. Bei der **Langen Massivhaus GmbH & Co. KG** steht eine saubere Bauausführung und eine umfangreiche Qualitätskontrolle an erster Stelle.

Begleitendes Baucontrolling durch den TÜV Süd lässt Sie entspannt einziehen. Mit der umfassenden Prüfung durch unabhängige Experten sichern wir Sie gegen Mängel, Nachbesserungen und entsprechende Folgekosten ab. Das Controlling umfasst dabei Begehung, Protokollierung und Bauabnahme inklusive Gutachten. Überprüft werden alle entscheidenden Bereiche von der Kellerabdichtung über Rohbauarbeiten bis zur Dachdämmung und Fassadenarbeiten.

Damit nicht genug. Mithilfe des Blower-Door-Tests wird überprüft, ob das Haus lückenlos dicht ist und den versprochenen Qualitätskriterien in puncto Energieeffizienz entspricht. Dabei werden per Differenzdruck-Messverfahren die Luftwechselrate bestimmt und winzige Mauerfugen in der Gebäudehülle aufgespürt, um diese vor Abschluss der Arbeiten zu schließen.



## Im Detail prüft der TÜV-Süd:

- Schalung und Abdichtungen
- Rohbaufertigstellung, Installation von Heizungen und Elektroanlagen
- Fenstereinbau und Dachabdichtungsarbeiten
- Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Montagearbeiten in der Technikzentrale
- Abdichtungs- und Trockenbauarbeiten
- Abnahmereife durch protokollierte Schlussbegutachtung

# Die Lust am Wohnen, neu entfacht.



Die offene Gestaltung der Räumlichkeiten stellt das Miteinander in den Fokus. Kochen, essen, entspannen: Hier findet das Leben in seiner ganzen Vielfalt statt. Stattliche Glasfronten versorgen Sie mit ausreichend Tageslicht. Der direkte Zugang zur Terrasse ruft förmlich nach der morgendlichen Tasse Kaffee an der frischen Luft. Und wenn sich am Abend die Gäste zum Dinner niederlassen, bleiben Sie als Gastgeber präsent, während Sie die Drinks vorbereiten.



# In den Tag starten war nie schöner.



unverbindliche Visualisierung

Die perfekte Umgebung macht den Unterschied. Betreten Sie ein Badezimmer, das Ihnen einen echten Kickstart gibt — dank Tageslicht und angenehmer Fußbodenheizung. Von der hochwertigen Geberit-Sanitärausstattung, über die nützlichen Handtuchheizkörper bis zu den edlen Markenfliesen: hier stimmt einfach alles. Und so energiegeladen Ihr Tag hier seinen Anfang nimmt, so entspannt geht er zu Ende — mit einem ausgiebigen Bad in der großzügigen Wanne. Ein beruhigendes Spa-Feeling, ohne das Haus verlassen zu müssen? Hier ist es möglich.



# Liebe zum Detail.

**Effiziente Energieversorgung.** Mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe halten Sie Heizkosten langfristig auf einem niedrigen Niveau und schonen die Umwelt durch geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen.

**Wandeln auf warmen Sohlen.** Selbstverständlich sind alle Wohnbereiche mit Fußbodenheizung ausgestattet. Das spart Platz, ist effizient und super gemütlich.

**Markenqualität soweit das Auge reicht.** Bodenbeläge, Fliesen, Badausstattung — im Bernstein Quartier werden ausschließlich Qualitätsprodukte verarbeitet. Langlebig, ansehnlich, gut.

**Wenn die Sonne mal draußen bleiben soll.** Vollelektrische Rollläden lassen Sie ungestört schlafen, schenken Privatsphäre und schattieren die Räume im Sommer.

## die man spüren kann

**Außenbereiche zum Wohlfühlen.** Terrassen- und Rasenflächen laden zur Gestaltung Ihres eigenen kleinen Gartenparadieses ein.

**Suchen Sie noch oder parken Sie schon?** Stadtbewohner kennen das Problem: Der Feierabend ist da, der Berufsverkehr bezwungen, jetzt geht die Parkplatzsuche los. Nicht im Bernstein Quartier: Stellplätze, Garagen, Carports — alles da.



Das Bernstein Quartier aus der Vogelperspektive. Direkt an den Häusern bieten sich ausreichend Möglichkeiten, das Auto abzustellen: Die Doppelhaushälften verfügen jeweils über eine Garage und Stellplätze direkt am Haus. Bei den Reihenhäusern parken Sie den PKW entspannt unterm Carport – natürlich für E-Mobility vorbereitet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur einen Steinwurf entfernt und nur wenige Schritte den Kirchhohl hinauf, gelangen Sie zum Ortskern von Naurod.





Haus	Gesamt- wohnfläche	Nutzfläche	Grundstücksanteil	Garage	Carport
1	167,60 m <sup>2</sup>	45,30 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	✓	-
2	167,90 m <sup>2</sup>	45,30 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup>	✓	-
3	167,60 m <sup>2</sup>	45,30 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	✓	-
4	167,90 m <sup>2</sup>	45,30 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	✓	-
5	167,60 m <sup>2</sup>	45,30 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	✓	-
6	167,90 m <sup>2</sup>	44,50 m <sup>2</sup>	291 m <sup>2</sup>	✓	-
7*	159,30 m <sup>2</sup>	54,50 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>	-	✓✓
8*	159,90 m <sup>2</sup>	55,30 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>	-	✓
9*	159,30 m <sup>2</sup>	54,50 m <sup>2</sup>	379 m <sup>2</sup>	-	✓✓

# GRUNDRISSE 4

Alle Flächen sind ca.-Angaben

\*Die mit \* gekennzeichneten Häuser beinhalten die Carportflächen und 1/3 Anteil an den Gemeinschaftsflächen.

AUF DEM BANGERT 26, 30, 34

# GRUNDRISS DOPPELHAUSHÄLFTE 1, 3, 5

## UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS

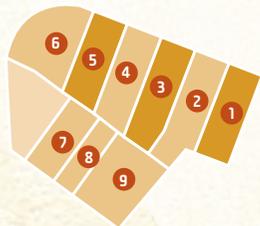
### Untergeschoss

1	Gast/Homeoffice	12,40 m <sup>2</sup>
2	Diele	5,70 m <sup>2</sup>
3	WC	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>21,10 m<sup>2</sup></b>
4	Keller 1 (Nutzfläche)	13,55 m <sup>2</sup>
5	Keller 2 (Nutzfläche)	10,95 m <sup>2</sup>
6	Garage (Nutzfläche)	20,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>45,30 m<sup>2</sup></b>



### Erdgeschoss

7	Wohnen	32,50 m <sup>2</sup>
8	Küche/Essen	19,25 m <sup>2</sup>
9	Terrasse 15,00 m <sup>2</sup> (50%)	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>59,25 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

AUF DEM BANGERT 26, 30, 34

# GRUNDRISS DOPPELHAUSHÄLFTE 1, 3, 5 OBERGESCHOSS UND STAFFELGESCHOSS

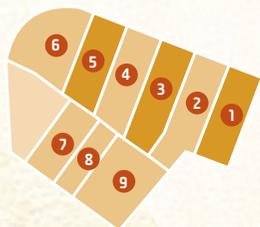
## Obergeschoss

10	Kind 1	11,40 m <sup>2</sup>
11	Kind 3	11,25 m <sup>2</sup>
12	Kind 2	11,20 m <sup>2</sup>
13	Bad	7,80 m <sup>2</sup>
14	Flur	5,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>47,15 m<sup>2</sup></b>



## Staffelgeschoss

15	Schlafen	19,50 m <sup>2</sup>
16	Ankleide	6,35 m <sup>2</sup>
17	Dusche/WC	4,90 m <sup>2</sup>
18	Flur	1,10 m <sup>2</sup>
19	Dachterrasse 16,50 m <sup>2</sup> (50%)	8,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>40,10 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

AUF DEM BANGERT 28, 32, 36

# GRUNDRISS DOPPELHAUSHÄLFTE 2, 4, 6

## UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS

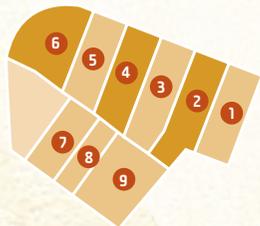
### Untergeschoss

1	Gast/Homeoffice	12,40 m <sup>2</sup>
2	Diele	5,70 m <sup>2</sup>
3	WC	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>21,10 m<sup>2</sup></b>
4	Keller 1 (Nutzfläche)	13,55 m <sup>2</sup>
5	Keller 2 (Nutzfläche)	10,95 m <sup>2</sup>
6	Garage (Nutzfläche)	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>44,50 m<sup>2</sup></b>



### Erdgeschoss

7	Wohnen	32,50 m <sup>2</sup>
8	Küche/Essen	19,25 m <sup>2</sup>
9	Terrasse 15,00 m <sup>2</sup> (50%)	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>59,25 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

AUF DEM BANGERT 28, 32, 36

# GRUNDRISS DOPPELHAUSHÄLFTE 2, 4, 6 OBERGESCHOSS UND STAFFELGESCHOSS

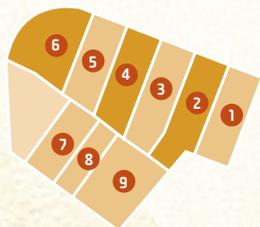
## Obergeschoss

10	Kind 1	11,40 m <sup>2</sup>
11	Kind 2	11,20 m <sup>2</sup>
12	Kind 3	11,25 m <sup>2</sup>
13	Bad	7,80 m <sup>2</sup>
14	Flur	5,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>47,15 m<sup>2</sup></b>



## Staffelgeschoss

15	Schlafen	19,50 m <sup>2</sup>
16	Ankleide	6,35 m <sup>2</sup>
17	Dusche/WC	4,90 m <sup>2</sup>
18	Flur	1,10 m <sup>2</sup>
19	Dachterrasse 17,10 m <sup>2</sup> (50%)	8,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>40,10 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

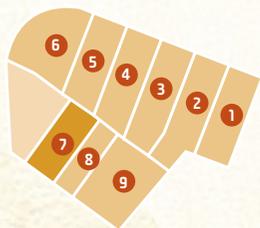
# BERNSTEINSTRASSE 2

## GRUNDRISS REIHENENDHAUS 7

### UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS

#### Untergeschoss

1	Keller 2 (Nutzfläche)	24,10 m <sup>2</sup>
2	Keller 1 (Nutzfläche)	16,30 m <sup>2</sup>
3	Technik (Nutzfläche)	8,60 m <sup>2</sup>
4	Flur (Nutzfläche)	5,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>54,50 m<sup>2</sup></b>



#### Erdgeschoss

5	Wohnen/Essen	33,50 m <sup>2</sup>
6	Küche	10,10 m <sup>2</sup>
7	Diele	8,00 m <sup>2</sup>
8	WC	2,70 m <sup>2</sup>
9	Terrasse 15,00 m <sup>2</sup> (50%)	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>61,80 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

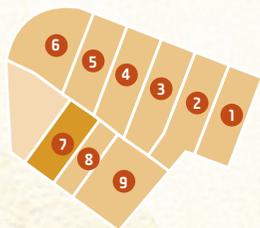
## BERNSTEINSTRASSE 2

# GRUNDRISS REIHENENDHAUS 7

## OBERGESCHOSS UND STAFFELGESCHOSS

### Obergeschoss

10	Kind 3	16,25 m <sup>2</sup>
11	Kind 1	12,30 m <sup>2</sup>
12	Kind 2	12,30 m <sup>2</sup>
13	Bad	7,20 m <sup>2</sup>
14	Flur	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>53,45 m<sup>2</sup></b>



### Staffelgeschoss

15	Schlafen	20,80 m <sup>2</sup>
16	Ankleide	9,30 m <sup>2</sup>
17	Dusche/WC	7,50 m <sup>2</sup>
18	Flur	1,05 m <sup>2</sup>
19	Dachterrasse 10,80 m <sup>2</sup> (50%)	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>44,05 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

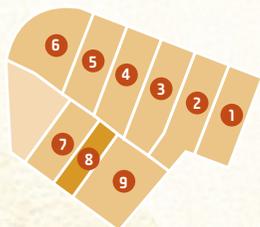
# BERNSTEINSTRASSE 2A

## GRUNDRISS REIHENMITTELHAUS 8

### UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS

#### Untergeschoss

1	Keller 2 (Nutzfläche)	24,50 m <sup>2</sup>
2	Keller 1 (Nutzfläche)	16,70 m <sup>2</sup>
3	Technik (Nutzfläche)	8,60 m <sup>2</sup>
4	Flur (Nutzfläche)	5,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>55,30 m<sup>2</sup></b>



#### Erdgeschoss

5	Wohnen/Essen	33,50 m <sup>2</sup>
6	Küche	10,10 m <sup>2</sup>
7	Diele	8,00 m <sup>2</sup>
8	WC	2,70 m <sup>2</sup>
9	Terrasse 15,00 m <sup>2</sup> (50%)	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>61,80 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

BERNSTEINSTRASSE 2A

# GRUNDRISS REIHENMITTELHAUS 8

## OBERGESCHOSS UND STAFFELGESCHOSS

### Obergeschoss

10	Kind 1	17,30 m <sup>2</sup>
11	Kind 2	15,70 m <sup>2</sup>
12	Bad	8,80 m <sup>2</sup>
13	Büro	7,90 m <sup>2</sup>
14	Flur	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>53,70 m<sup>2</sup></b>

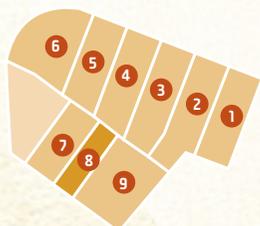


### Staffelgeschoss

15	Schlafen	20,80 m <sup>2</sup>
16	Ankleide	9,30 m <sup>2</sup>
17	Dusche/WC	7,50 m <sup>2</sup>
18	Flur	1,05 m <sup>2</sup>
19	Dachterrasse 11,50 m <sup>2</sup> (50%)	5,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>44,40 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag



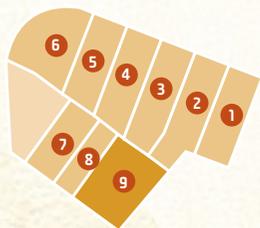
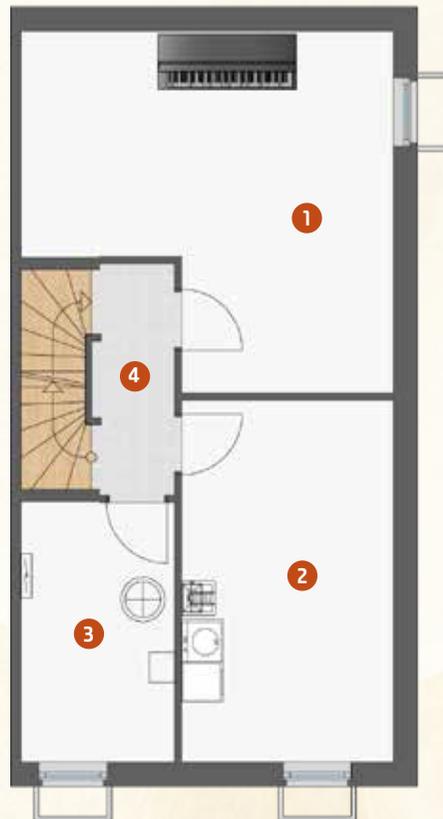
# BERNSTEINSTRASSE 2B

## GRUNDRISS REIHENENDHAUS 9

### UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS

#### Untergeschoss

1	Keller 2 (Nutzfläche)	24,10 m <sup>2</sup>
2	Keller 1 (Nutzfläche)	16,30 m <sup>2</sup>
3	Technik (Nutzfläche)	8,60 m <sup>2</sup>
4	Flur (Nutzfläche)	5,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>54,50 m<sup>2</sup></b>



#### Erdgeschoss

5	Wohnen/Essen	33,50 m <sup>2</sup>
6	Küche	10,10 m <sup>2</sup>
7	Diele	8,00 m <sup>2</sup>
8	WC	2,70 m <sup>2</sup>
9	Terrasse 15,00 m <sup>2</sup> (50%)	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>61,80 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

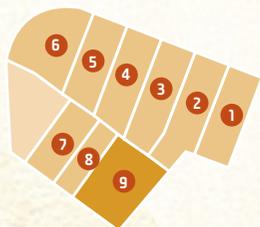
# BERNSTEINSTRASSE 2B

## GRUNDRISS REIHENENDHAUS 9

### OBERGESSCHOSS UND STAFFELGESCHOSS

#### Obergeschoss

10	Kind 3	16,25 m <sup>2</sup>
11	Kind 1	12,30 m <sup>2</sup>
12	Kind 2	12,30 m <sup>2</sup>
13	Bad	7,20 m <sup>2</sup>
14	Flur	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>53,45 m<sup>2</sup></b>



#### Staffelgeschoss

15	Schlafen	20,80 m <sup>2</sup>
16	Ankleide	9,30 m <sup>2</sup>
17	Dusche/WC	7,50 m <sup>2</sup>
18	Flur	1,05 m <sup>2</sup>
19	Dachterrasse 10,80 m <sup>2</sup> (50%)	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>44,05 m<sup>2</sup></b>



unverbindlicher Einrichtungsvorschlag

# PROJEKT- PARTNER 5

Hähnlein  Krönert  
Immobilienmaklergesellschaft mbH

Wenn es um Immobilien geht, setzt Hähnlein und Krönert auf attraktive Immobilienstandorte, Wertstabilität und Rundumbetreuung bis hin zur Finanzierung. Großer Wert wird auf die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter gelegt. Das bis heute vermittelte Immobilienvolumen der beiden Geschäftsführer beträgt weit über 1,5 Milliarden Euro. Ein Engagement, dass zufriedene Kunden auf Ihrem Weg zum neuen Zuhause begleitet, Orientierung gibt und Sicherheit schafft.

[www.hki24.de](http://www.hki24.de)



Die **LANGEN Immobiliengruppe** ist ein inhabergeführtes, mittelständisches Familienunternehmen mit Hauptsitz in Mönchenglöblich und Niederlassung in Wiesbaden. Das Credo: Auf die Lage kommt es an. Auf ein hochprofessionelles Konzept. Auf Erfahrung und den Anspruch, Visionen in Realitäten zu verwandeln. Seit 1980 am Markt, blickt die LANGEN Immobiliengruppe auf eine lange Erfolgsgeschichte zurück. Sie schaffen neue Lebensräume und Orte, an denen Menschen gerne und effizient arbeiten. Erwarten Sie Großes.

[www.langen-immobiliengruppe.de](http://www.langen-immobiliengruppe.de)

# SOZIALES ENGAGEMENT 6

Verlässliche Projektrealisierung und unternehmerischer Erfolg gehen bei uns Hand in Hand mit sozialer Verantwortung. Das weiß auch Thomas Krönert und wird dieser Verantwortung gerecht – bei den Menschen vor Ort. Gemeinsam unterstützen wir lokale Vereine, gemeinnützige Organisationen und Initiativen, die uns begeistern.



Scheckübergabe an Jessica Polenske und Jaqueline Stärklow vom Förderverein des evangelischen Kindergartens Wiesbaden-Naurod



Scheckübergabe an Wehrführer Jan Kettler und Mitglieder der Freiwilligen Jugendfeuerwehr Naurod

Scheckübergabe an Stefan Wagner vom RadfahrVerein Wanderlust Naurod 1923 e.V



Scheckübergabe an Iris Boesler vom Förderverein der Wickerbach Grundschule

# HÄUSER BAUEN, BÄUME PFLANZEN

Gemeinsam stärken wir den heimischen Wald. Denn nicht nur für andere Menschen, sondern auch für den Planeten tragen wir eine besondere Verantwortung. Deswegen sind Hähnlein & Krönert seit 2022 fester Partner des Projekts „Planet Tree“ und unterstützen deutsche Landesforste in Hessen, Mecklenburg-Vorpommern und Bayern. Aufforstung ist essenzieller Bestandteil im Kampf gegen den Klimawandel, denn jeder einzelne Baum trägt zur CO<sub>2</sub>-Kompensation bei. Und weil es uns Spaß bereitet, Gutes zu tun, pflanzen wir pro Haus nicht nur einen, sondern gleich 50 Bäume. Sie möchten wissen, wo wir bereits Bäume gepflanzt haben oder aktiv unterstützen? Besuchen Sie uns online und erhalten Sie weitere Einblicke in ein echtes Herzensprojekt. Wir freuen uns über Ihr Interesse!

[www.planet-tree.de/hki24](http://www.planet-tree.de/hki24)



# KONTAKT



**Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt**

**Hähnlein & Krönert**  
Ihr Immobilienkompetenz-Team

**Hähnlein & Krönert**

**Immobilienmaklergesellschaft mbH**

**Wickerer Weg 13-15**

**65719 Hofheim**

**Tel: 06192/206820**

**www.hki24.de**

**info@hki24.de**

**Projektadresse**

Auf dem Bangert 26 - 36/Bernsteinstraße 2, 2A, 2B  
65207 Wiesbaden-Naurod

**Visualisierungen**

Die im Exposé dargestellten unverbindlichen Visualisierungen basieren auf einem Planstand von Juni 2022 und sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung.

**Haftungsausschluss**

Sämtliche Angaben dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den Planungsstand von Juni 2022 dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Möblierungen und Einbauten gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Abbildungen können Sonderausstattungen enthalten. Bei der Bauausführung gilt ausschließlich die protokollierte Baubeschreibung.

**Folgende Grundlage gilt für unsere Zusammenarbeit**

Für Gespräche, Verhandlungen, Besichtigungen und Exposés entstehen Ihnen keine Kosten. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 2,975% (inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer) wird bei Kaufvertragsabschluss fällig und ist vom Käufer zu zahlen. Mit dem Verkäufer ist eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.

**Gestaltung und Visualisierungen**

Raum Visionen | [www.raumvisionen.de](http://www.raumvisionen.de)

**Bildnachweise**

sofern nicht anders angegeben: Adobe Stock

Hintergrundbild © emmanma

S. 3 © majonit, © CPN, © Aliaksandr

S. 4 © riebevonsel, © Erkan, © lordn

S. 5 © Monkey Business, © Soloviova Liudmyla,

© Halfpoint, © A. Emson

S. 6 © pikselstock, © detailblick-foto

S. 7 © powell83, © minastefanovic, Nauroder Kirche

© Brühl (wikipedia)

S. 8 © luckybusiness

S. 11 © EVERST

S. 13 © Jacob Lund

S. 14 © Jacob Lund

S. 15 © Vasyl, © Konstantin Yuganov

S. 17 © Goran

S. 30 © gpointstudio

Naurod Ortsaufnahmen: © Hähnlein & Krönert



[bernsteinquartier-naurod.de](http://bernsteinquartier-naurod.de)