

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### 2 Zimmerwohnung Gneisenaustrasse



Objekt-Nr. OM-161093

#### Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Joachim Schwanebeck

Gneisenaustrasse 10  
65195 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	2.370 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2 Zimmerwohnung befindet sich im 4 Stock, in einem für die Gegend typischen Jugendstilaltbaus.

Die Wohnung besitzt eine offene Raumaufteilung. Wohnzimmer, Küche und Flur verschmelzen in einem Raum. Das Schlafzimmer und das Bad sind separate Räume. Das Bad ist ein Tageslichtbad.

Heizung und Warmwasser werden durch eine eigene Gastherme versorgt und abgerechnet.

## Ausstattung

Die Wohnung ist leerstehend !

Auch eine Küchenzeile gehört nicht zum Mietobjekt.

Die Fotos zeigen die Wohnung mit einem Möblierungsbeispiel.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

- von privat -

## Lage

In der Umgebung der Gneisenaustraße 10 in 65195 Wiesbaden befinden sich Straßen wie Elsässer Platz, Nettelbeckstraße, Blumenthalstraße & Steinmetzstraße.

Die Innenstadt ist zu Fuß in 10-15 Minuten erreichbar. ÖPNV-Haltestellen in direkter Nähe vorhanden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



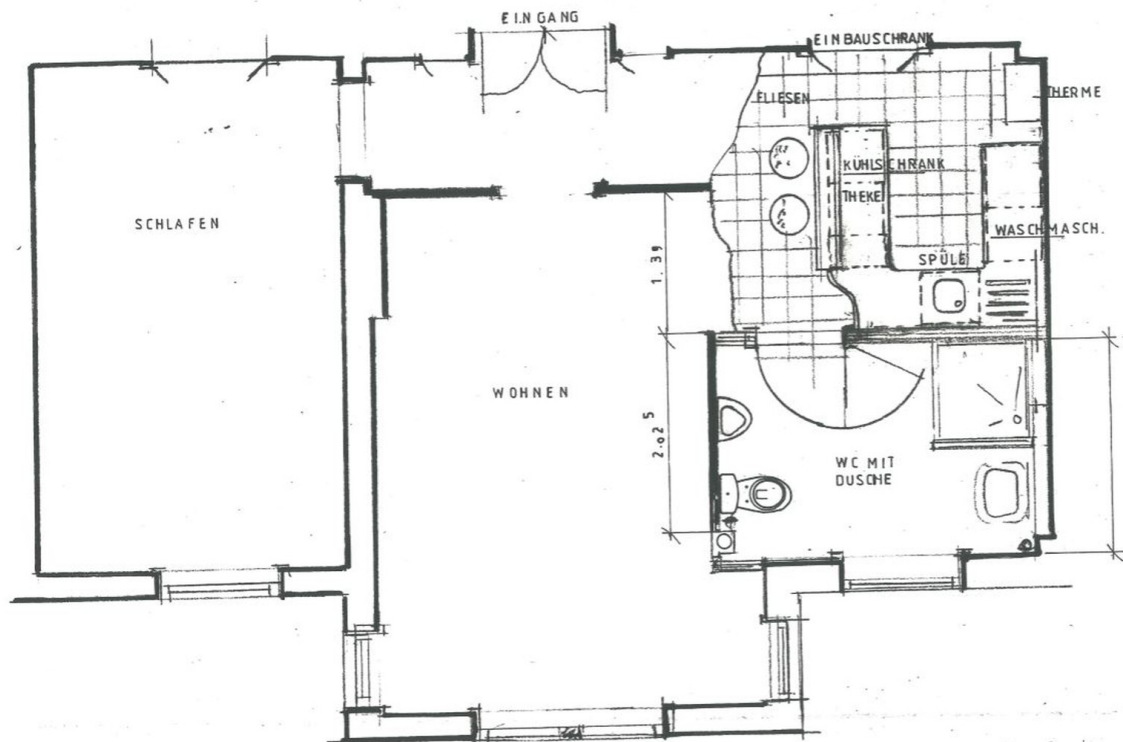
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Hausordnung

# HAUSORDNUNG

Im gemeinsamen Interesse sämtlicher Bewohner dieses Hauses in Bezug auf ein gemeinschaftliches Miteinander und im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Behandlung des Miethauses und der dazugehörigen Gemeinschaftsanlagen verpflichten sich alle Mitbewohner, nachfolgende Hausordnung zu beachten.

**Obhuts- und Sorgfaltspflichten** Die Hauseingangs- und Hoftür soll grundsätzlich geschlossen sein. Zwischen 22.00 Uhr und 06.00 sind diese Türen abzuschließen. Ebenfalls sind die zum Haus gehörenden Garagentore geschlossen zu halten. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind grundsätzlich freizuhalten. Durch die Abflussleitungen - insbesondere Bad, Küche und WC - dürfen keine Abfälle, Essensreste, Fette oder andere Gegenstände, die zu Verstopfungen des Abwassersystems führen können, entsorgt werden. Diese Gegenstände gehören in den dafür vorgesehenen Müllbehälter oder in den Sondermüll. Die Lagerung von giftigen oder brennbaren Stoffen in der Wohnung oder den Kellern einschließlich der Flure ist nicht gestattet. Soweit es für die Hausbewohner erkennbar und feststellbar ist, werden sie den Eigentümer (Verwalter) schnellstmöglich über Schäden, insbesondere an Zu- und Abwasserleitungen, Feuchtigkeit im Keller- und Dachbereich, Aufzug und über Schäden an der Heizungsanlage informieren.

**Ruhezeiten** Die Hausbewohner sollen sich so verhalten, dass ihre Mitbewohner nicht durch Lärm, Musikhören, Musizieren oder ähnliches gestört werden. Besonders an Sonn- und Feiertagen, sowie an Werktagen zwischen 13.00 und 15.00 und 22.00 und 08.00 Uhr ist Lärm, der außerhalb der eigenen Wohnung dringt, zu vermeiden. In dieser Zeit ist das Musizieren verboten. Die behördlichen Vorschriften sind zu beachten.

**Müll** Der Abstellplatz für die Mülltonne ist sauber zu halten. Bitte achten Sie besonders - entsprechend den behördlichen Vorschriften - auf die ordnungsgemäße Trennung des Mülls.

**Treppenhaus und Kellerflure** Im Treppenhaus und im Kellerflur dürfen keine Fahrräder oder Krafträder (z. B. Mopeds, Mofas) abgestellt werden. Kinderwagen können auf den dafür vorgesehenen Platz im Treppenhaus abgestellt werden. Treppenhaus-, Dach- und Kellerfenster sind bei Regen oder Sturm zu schließen. Beim Ein- und Auszug ist mit größter Sorgfalt gegenüber Beschädigungen am Treppenhaus walten zu lassen. Beschädigungen sind dem Eigentümer oder Hausverwaltung anzuzeigen.

**Hauseingangs- und Wohnungstüren, Klingelschilder** Das Anbringen von selbstgestalteten Schildern an die Eingangs- oder Wohnungstüren ist nur nach vorheriger Genehmigung durch den Hauseigentümer (Verwalter) gestattet. Der Hauseigentümer (Verwalter) stellt bei Bedarf einheitliche Namensschilder für die Klingel-/Sprechanlage und die Briefkästen zur Verfügung.

**Grillen** Das Grillen auf den Balkonen ist nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gestattet. Nehmen Sie bitte auch hier Rücksicht auf Ihre Mitbewohner. Das Grillen auf den zum Haus gehörenden Freiflächen ist nicht gestattet.