

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

Moderne Wohnung mit einmaliger Ausstattung von privat: EBK, Südbalkon, TG, Wannenbad, Aufzug...



Objekt-Nr. OM-330040

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Tobias Hahn

65195 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmetermin	01.06.2025
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	245 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Neubau mit guter Nachbarschaft, der 2021 fertiggestellt wurde. Zum Gebäude gehört eine Grünanlage mit kleinem Spielplatz, die von allen genutzt werden kann.

Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einem Bad und einem Südbalkon. Mittelpunkt der Wohnung ist die über 30 Quadratmeter große Wohnküche. Das Schlafzimmer ist zur Gebäuderückseite orientiert. Dazwischen liegen der Eingangsbereich und das Bad.

Die Wohnung ist mit einer schwarzen Einbauküche mit Steinarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten von AEG und Miele ausgestattet. Gekocht wird mit Induktion.

Alle Fenster sind dreifachverglast mit Wärmeschutzverglasung, Rollläden und Sichtschutz.

Der Südbalkon verfügt über eine Beleuchtung, einen Außenwasseranschluss und eine von innen schaltbare Steckdose.

Die Garage liegt ebenerdig zur Straße, darüber befinden sich der Keller und das Erdgeschoss. Die Wohnung befindet sich somit von der Straße aus gesehen auf Höhe des dritten Obergeschosses.

Ein großer Einzelstellplatz in der Garage ist obligatorisch.

Von der Garage gelangt man mit dem Aufzug barrierefrei in die Wohnung.

Die Wohnung ist technisch sehr gut ausgestattet mit dimmbarem Licht in jedem Zimmer, Deckenlautsprecher im Bad, Möglichkeit einer Heimkinoanlage und vielem mehr (Details siehe unten).

Zur Wohnung gehört ein absolut trockener Kellerraum mit Lichtschacht und Stromanschluss sowie ein gemeinschaftlich genutzter Waschraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Der für die Wohnung maßgefertigte Schreibtisch aus Echtholz sowie die dazugehörige Schrankkonstruktion sind im Mietpreis enthalten. Selbstverständlich kann die Möblierung vom Mieter verändert werden.

Hausmeister, Müll- und Winterdienst, Treppenhausreinigung und Gartenpflege sind in den Nebenkosten enthalten.

Haustiere sind nicht erwünscht und bedürfen ggf. einer gesonderten Vereinbarung. Rauchen in der Wohnung ist nicht gestattet.

Im Mietvertrag wird ein Kündigungsverzicht für 1 Jahr vereinbart.

Bitte teilen Sie mir bei Interesse mit, wer mit welchem beruflichen Hintergrund einziehen soll und wie hoch das derzeitige Haushaltseinkommen ist.

Vermietung von privat. Übernahme der Wohnung ist, falls gewünscht, auch ab Mai möglich.

Ausstattung

Rollläden an allen Fenstern

Fußbodenheizung

Fischgrät-Parkett Eiche

Echtholztüren im Altbaustil

Plissees an allen Fenstern

Dimmbare Lichtinstallation in allen Räumen

Videoklingel mit Gegensprechanlage

Großer, offener Wohnraum

Schwarze Design-Küche mit Miele Kühl- und Gefrierkombination, AEG Spülmaschine, Induktionskochfeld mit Abluftfunktion, AEG Backofen mit Mikrowellenfunktion, dimmbarem Küchenlicht.

Verkabelung für eine Heimkinoinstallation

Separater Stromkreis für eine Stereoanlage

Großer Arbeitsplatz

Südbalkon

helle Bodenplatten

Außenbeleuchtung

Wasser- und Stromanschluss

Schlafzimmer

Zahlreiche Steckdosen, LAN- und TV-Anschluss

Netzfreischalter

Dimmbare Bettlampen

Badezimmer

Badewanne mit Echtglas-Duschabtrennung

Deckenlautsprecher

LED-Spots dimm-to-warm

Große Feinsteinzeugfliesen

Keller

Absolut trocken, abschließbar

Mit Fenster

Stromanschluss

Waschraum

Platz für Waschmaschine und Trockner, gefliest und mit Waschbecken

Stellplatz

Ebenerdige Garage

Großer Stellplatz, auch für breitere Fahrzeuge und Fahrräder

Zufahrt über Rollltor mit Fernbedienung

Stromanschluss

Der TG-Stellplatz muss mit angemietet werden.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

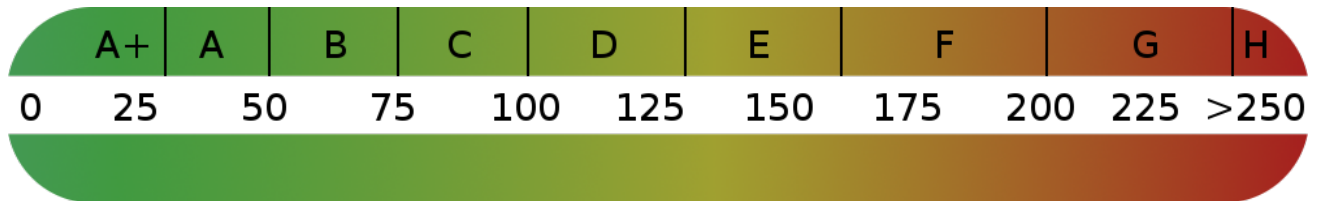
Die Riederbergstraße liegt stadtnah und dennoch ruhig. Die sehr gepflegte Wohnanlage liegt leicht erhöht und ist umgeben von kleineren Ein- und Mehrfamilienhäusern. In wenigen Gehminuten sind Schulen, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine gute ÖPNV-Anbindung zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Grünanlagen, u.a. das bekannte Nerotal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer als Neubau

Exposé - Galerie



Blick aus dem Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitsplatz



Wandschränke

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Position Bett

Exposé - Galerie



Türen



Keller

Exposé - Galerie



Keller



Garageneinzelstellplatz (re)

Exposé - Galerie



Weg zum Spielplatz



Spielplatz

Exposé - Galerie



Grünfläche



Grünfläche



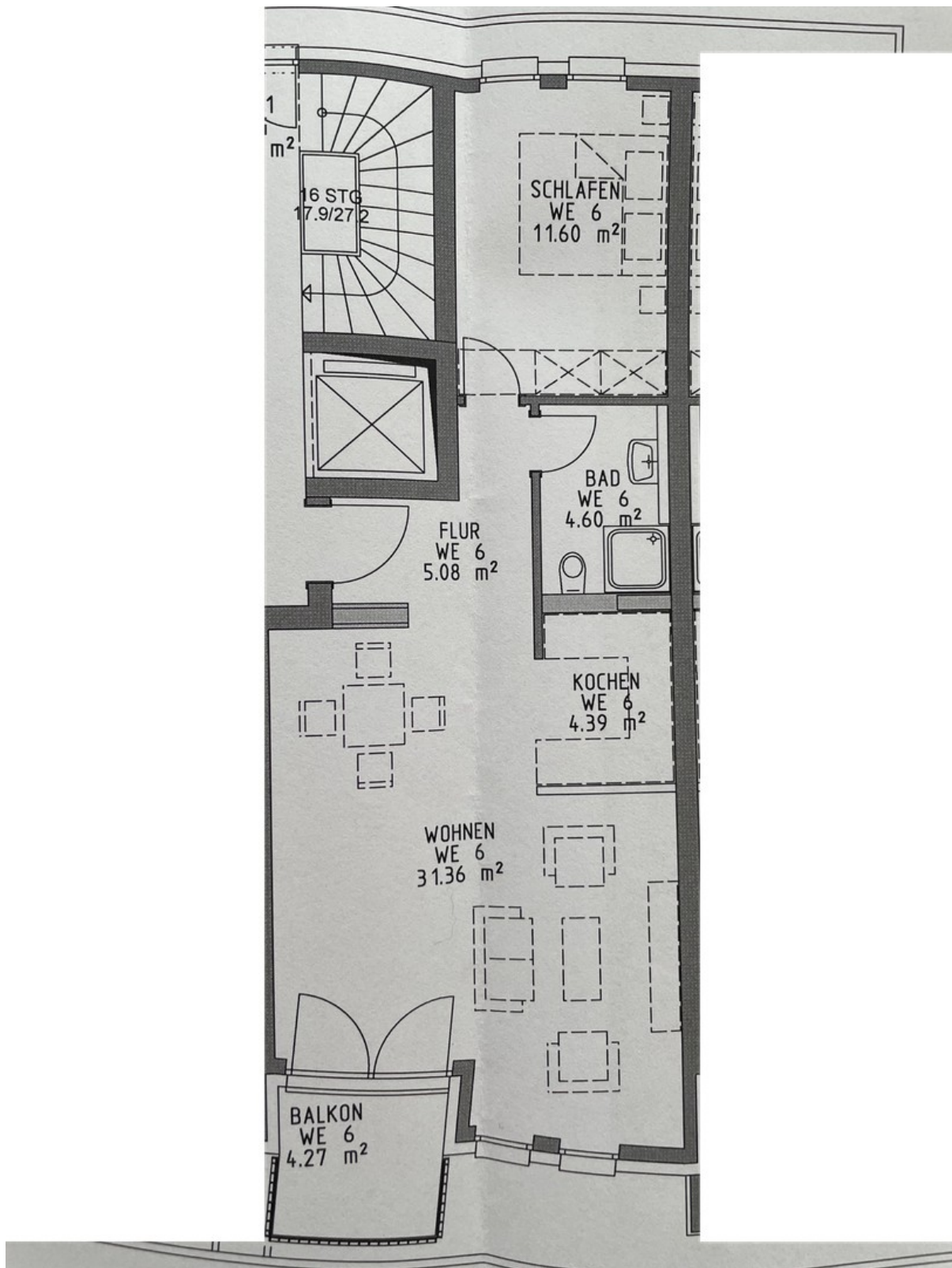
Eingangstreppe

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit m2