

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

**4 Zimmer Altbau in Wiesbaden provisionsfrei, Preis VHB**



Objekt-Nr. OM-387036

### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

65185 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine großzügige Altbauwohnung, welche über 4 geräumige Zimmer verfügt und im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses liegt.

Alle Zimmer sind aufgrund der hohen Decken und schönen großen Fenster lichtdurchflutet.

Der Flur, so wie drei der vier Zimmer, sind mit alten Dielenböden ausgestattet.

Bei einem der vier Zimmer handelt es sich um ein Durchgangszimmer.

In Flur, Küche und Bad sind LED Spots eingebaut.

Von der Küche aus lässt sich der Balkon erreichen, welcher sich auf der Seite des ruhigen Innenhofs befindet.

Ein typischer Altbaukellerraum gehört zu der Wohnung und es gibt einen gemeinschaftlichen Fahrradraum.

Das Mehrfamilienhaus beherbergt eine nette, ruhige Wohngemeinschaft, welche aus Eigentümern und Mietern besteht.

Die Wohnung wurde 2022/2023 komplett renoviert.

Die Wohnung war vermietet und ist nun leerstehend.

Sie können die Wohnung ohne große Renovierungsarbeiten selbst beziehen,

oder zu einem guten Mietpreis vermieten.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in 2022/2023 komplett renoviert.

Das Bad wurde komplett erneuert.

An den Wänden befindet sich Malervlies.

In Flur, Küche und Bad wurden LED Spots eingebaut.

Sämtliche Steckdosen, Griffe, und die Internetleitung wurden erneuert.

In der Küche und im Durchgangszimmer wurde Vinylboden verlegt.

Der Holzdielenboden wurde abgeschliffen.

In 2019 wurde die Vaillant Therme im Bad mit allen erforderlichen Baumaßnahmen erneuert.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Das Objekt liegt im belebten Westend zentral in Wiesbaden. Mehrere Buslinien in alle Richtungen sind fußläufig erreichbar.

Diverse Geschäfte, ein Spielplatz, die Fachhochschule, sowie die Fußgängerzone sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

In der Strasse befinden sich ein Kindergarten, ein Gymnasium und eine Polizeistation.

Die Wohnung liegt zwar sehr zentral, ist jedoch durch die Lage in einer Sackgasse nicht viel befahren und ruhig.

In der Straße ist Anwohnerparken möglich.

Es besteht auch die Möglichkeit, in nahegelegenen Parkhäusern einen Stellplatz zu mieten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur

# Exposé - Galerie



Vorratskammer u. Tür zur Küche



Küche links

# Exposé - Galerie



Küche rechts



Balkon an der Küche



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer





# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Büro

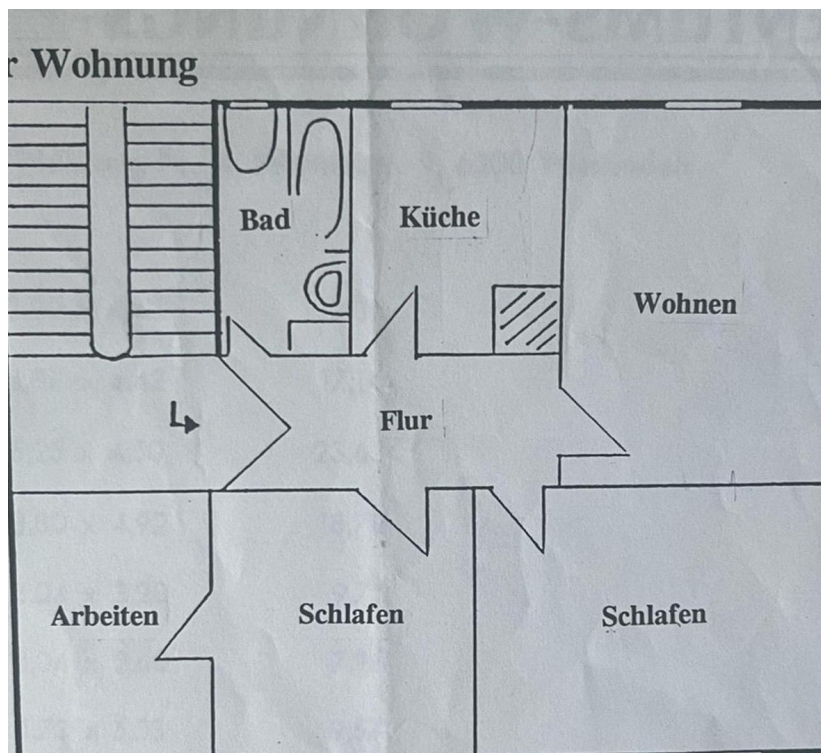


Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Grundriss

# Exposé - Galerie

Zimmer 1	2,90 x 4,43	12,85
Zimmer 2	3,87 x 4,43	17,14
Zimmer 3	5,25 x 4,50	23,63
Zimmer 4	3,80 x 4,92	18,70
Küche	3,04 x 3,20	9,73
Bad	3,04 x 2,60	7,90
Flur	1,73 x 5,53	<u>9,57</u>
Gesamt		99,52 qm