

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wiesbaden

Stilvolles Familienglück



Objekt-Nr. OM-389244

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Nicole Rondé

Rembrandtstraße
65195 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	287 €	Stellplätze	20
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmerwohnung mit funktionaler Raumaufteilung befindet sich in familienfreundlicher, ruhiger Lage von Wiesbaden-Nordost. Die Wohngemeinschaft besteht vorwiegend aus Eigentümern, denen ein gepflegter Zustand und eine finanziell tragbare Bewirtschaftung wichtig sind. Es befinden sich auf dem Grundstück eigene Parkplätze für die Eigentümer, die gegen Fremdnutzung gesichert sind. Haus und Gartenanlage inklusive Sandkasten sind gepflegt. Vor und hinter dem Haus laden große Rasenflächen zum Spielen oder Entspannen ein. Der alte Baumbestand wirkt temperaturregulierend. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den geräumigen Balkon, der zu einem Teil Loggia und zusätzlich durch den Balkon des darüber liegenden Stockwerkes überdacht ist. Die Straßenseite ist durch einen Sicht-/ Windschutz abgeschirmt. Die hellen, freundlichen Zimmer, das intelligent geschnittene Wohnzimmer und der Balkon sind zum südlich Garten ausgerichtet und eröffnen den Blick ins Grüne.

Die begehbare Dusche im modernen Tageslichtbad bietet angenehmen Bewegungsfreiraum. Neben dem hochwertigen Granitboden in Flur und Küche und den Granitfensterbänken ist die Küche eines der Highlights. Spüle und Induktionsfeld sind in die Granitarbeitsplatte eingelassen. Im geräumigen Keller findet man viel Stauraum. Das Haus verfügt über einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie einen Trockenboden.

Ausstattung

Die Zimmer sind mit elektrischen Rollläden und mit Teppichboden ausgestattet. In 2021 wurde eine neue Küche eingebaut. Waschtrockner, Geschirrspüler, Kochfeld, Ofen und Kühl-Gefrierkombination sind Markengeräte von Siemens, Bosch und Neff. 2024 wurde eine neue Wohnungseingangstür mit höchsten Standards für Sicherheitsvorkehrungen, Schall- und Wärmeisolierung montiert. Eine Türsprechanlage ist vorhanden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die kostenfreie Installation von Glasfaser und Elektrozugang für mögliche Autoladestationen sind für 2026 anvisiert.

Lage

Sehr ruhig und doch zentral gelegen bietet diese Wohnung Lebensqualität zum Wohlfühlen:

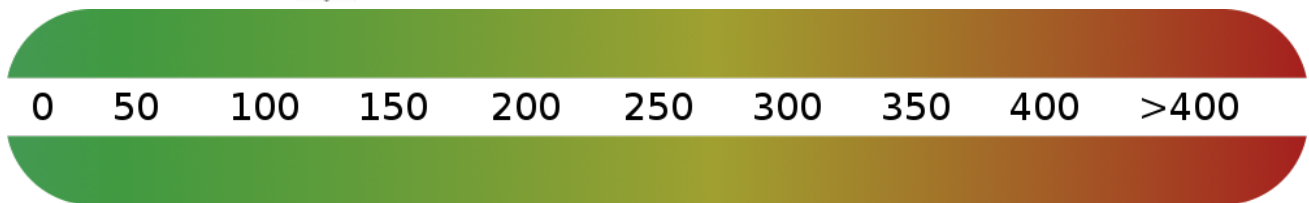
- 15 Gehminuten zum Stadtzentrum
- 2 Gehminuten zur Bushaltestelle
- Busanbindung 7 min Zentrum, 15 min Bahnhof
- Supermarkt fußläufig
- Einzugsgebiet renommierte Grundschule
- Mehrere weiterführende Schulen im Umfeld
- Parks: in der Nachbarschaft
- Spielplätze: Rothstraße, Alter Friedhof, Waldspielplatz
- Wald und Nerotal fußläufig

Infrastruktur:

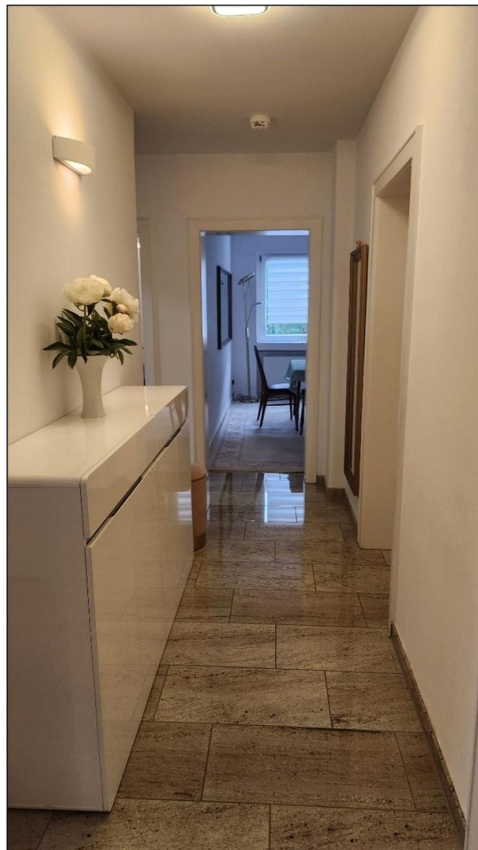
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,80 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Küche links

Exposé - Galerie



Küche rechts



Wohnzimmer mit Zugang Balkon



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

