

Exposé

Wohnung in Wiesbaden, Bierstadt

**helle 4-Zi-Whg mit Balkon - perfekt für junge Familien -
im 2. Stock von privat**



Objekt-Nr. OM-400380

Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
S. Reis

65191 Wiesbaden, Bierstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	387 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese freundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellkammer und Balkon befindet sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971.

Dank des Aufzuges ist sie bequem zu erreichen.

Die Wohnung bietet einen Balkon mit Westausrichtung, der nachmittags und abends für angenehme Sonnenstunden sorgt.

Die ruhige Lage, der große Spielplatz direkt vor der Tür und der Blick ins Grüne machen diese Wohnung perfekt für Familien.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Stellplatz auf dem Parkplatz vor dem Haus sowie ein praktischer Kellerraum.

In Zusammenhang mit der gerade abgeschlossenen Dämmung der Fassade wurden die Fenster zur Straßenseite im Juni 2025 erneuert und mit Dreifachverglasung versehen. Der Energieausweis zu diesem Objekt wurde vor der Dämmung im Juli 2025 erstellt.

Ausstattung

Das großzügige Wohnzimmer mit 26 qm ist mit Parkett ausgelegt und verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Balkon. Eine Fensterfront, die sich über eine gesamte Zimmerseite erstreckt, lässt viel Tageslicht herein und sorgt für ein helles und einladendes Ambiente.

Die drei nach Osten ausgerichteten Schlafzimmer bieten eine ruhige Atmosphäre.

Das Badezimmer bietet Platz für eine Badewanne und hat einen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich stehen ein separates Gäste-WC und eine kleine Abstellkammer zur Verfügung.

Im Keller des Mehrfamilienhauses finden Sie zudem einen Gemeinschafts-Trockenkeller sowie einen Fahrradkeller

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in Wiesbaden-Bierstadt am Ende einer Sackgasse direkt an einem großen Spielplatz.

Der Stadtkern ist etwa 3 Kilometer entfernt und ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. In Bierstadt befindet sich eine Gesamtschule, eine Kindertagesstätte, zwei Kindergärten, zwei Grundschulen, Ärzte und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

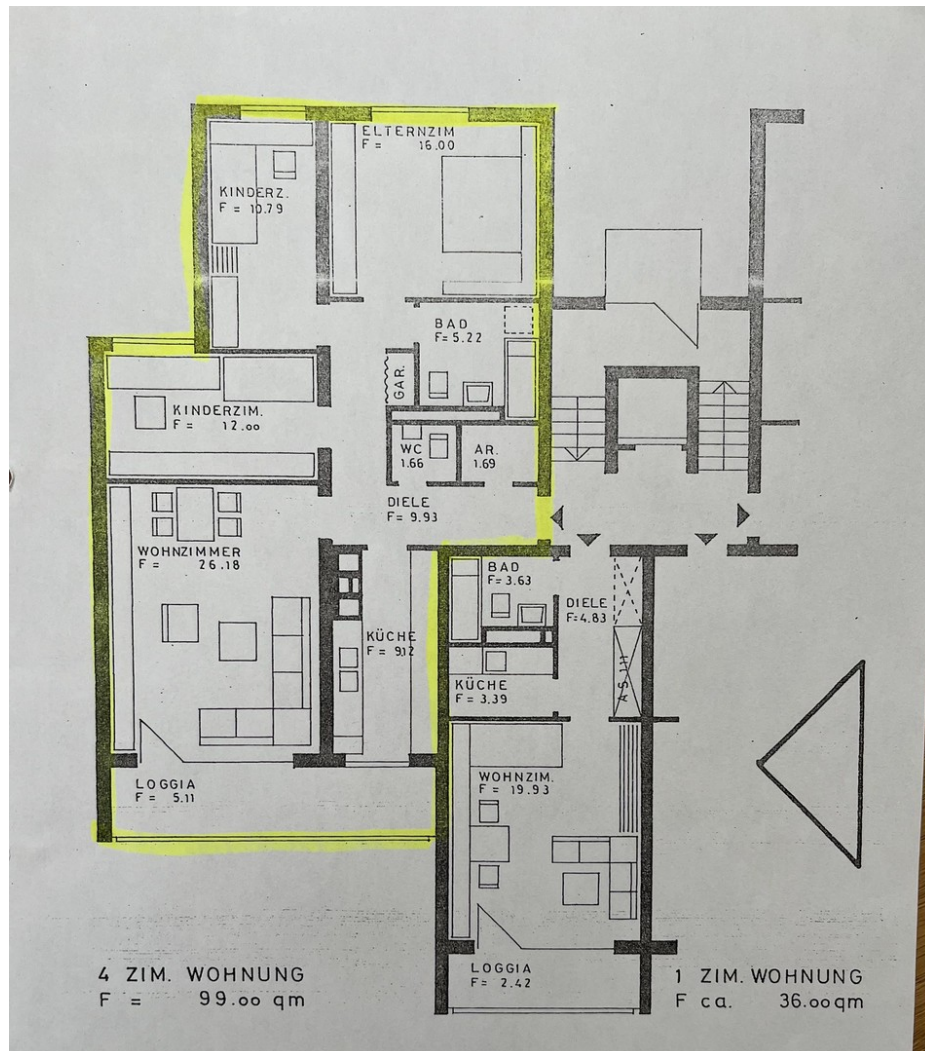
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

