

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wiesbaden

**\*\*\* schöne Altbauwohnung mit Terrasse in Wiesbaden \*\*\***



Objekt-Nr. OM-411417

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **319.900 €**

Ansprechpartner:  
Dana Heinz

Yorckstraße 12  
65195 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Entkernt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	31,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	146 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen eine wunderschöne geschnittene 3-Zimmer Altbauwohnung im Feldherrenviertel von Wiesbaden.

Die überdurchschnittlichen hohen Decken schaffen eine tolle Wohnatmosphäre und auch der Grundriss lädt zu verschiedenen Konstellationen ein. Ob Home Office oder Kinderzimmer - hier können Sie der Wohnung Ihren eigenen Charakter verleihen.

Von der Küche haben Sie direkten Zugang zur großzügigen Terrasse im Innenhof. Eine kleine Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Das Bad wird zu einem vollwertigen Raum ausgebaut und kann mit einer bodentiefen Dusche sowie hochwertiger Badkeramik und großen Fliesen ausgestattet werden. Ein separates Gäste WC befindet sich im Flur, um das Hauptbad ausschließlich privat nutzen zu können.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Sanierungsarbeiten starten allerdings bereits, sodass die Wohnung in einem entkernten Zustand präsentiert werden kann.

Die Sanierung kann nach Einigung eigenständig fertiggestellt oder durch uns vermittelt werden. Ein entsprechendes Handwerkernetzwerk steht zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören ebenfalls vier Mansarden im Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca 31qm. Ein separates WC ist vorhanden. Diese können vorbehaltlich baurechtlicher Beantragungen ausgebaut und entwickelt werden. Dies gilt vom zukünftigen Käufer zu überprüfen. Die zwei Kellerräume im Untergeschoss runden das Angebot ab.

Sollte Ihr Interesse geweckt sein, können Sie mich gerne jederzeit kontaktieren.

Dana Heinz

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

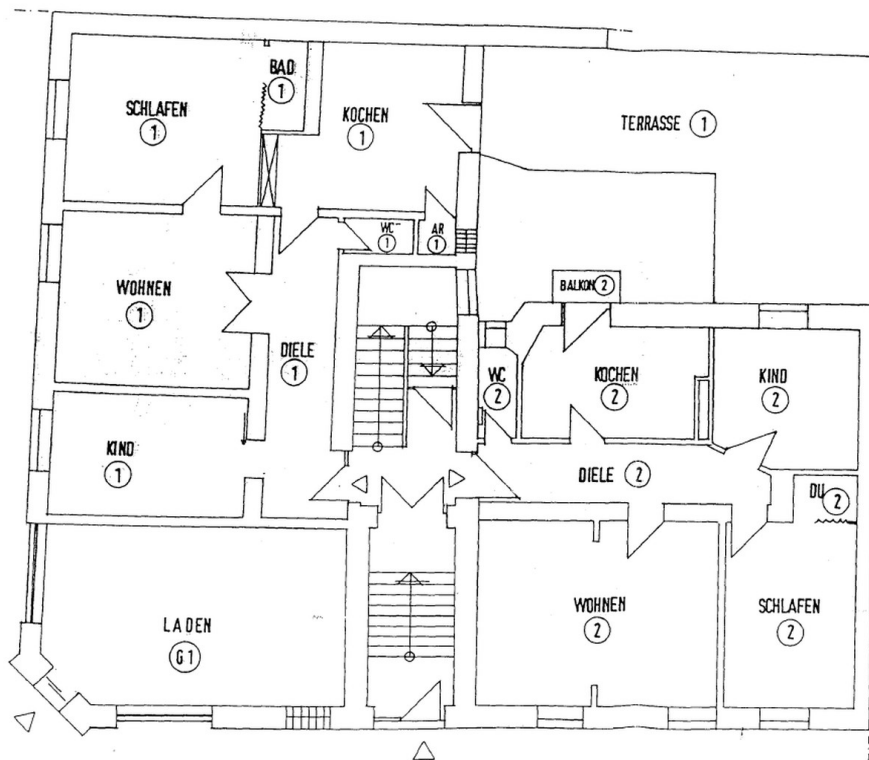
Diese Wohnung liegt im westlichen Teil der Stadt Wiesbaden und ist umgeben von wunderschönen denkmalgeschützten Häusern und verleiht ein einzigartiges Flair. Das Haus präsentiert sich durch einen kleinen Turm und die Ecklage in vollster Pracht.

Zu Fuß erreichen Sie die Innenstadt in nur 15 Minuten. Die Nähe zum großen Treiben in der Stadt und der ruhigen Wohnlage bilden eine perfekte Kombination, um sich vom Alltag zu entspannen.

### **Infrastruktur:**

Grundschule

# Exposé - Galerie



Grundriss Wohnung № 1