

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### 2-Zimmer Eigentumswohnung mit herrlichem Fernblick (Balkon)



Objekt-Nr. OM-417752

#### Wohnung

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Melvin Nassau

Faaker Straße 15  
65187 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976
Zimmer	2,00
Wohnfläche	59,61 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	modernisiert

Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Höher als 5. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage am südlichen Stadtrand von Wiesbaden-Biebrich (Gräselberg). Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung sowohl an den Individualverkehr als auch an den öffentlichen Nahverkehr.

Der Wohn- Essbereich und das Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum großzügigen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich steht ein praktischer Einbauschränk im Flur zur Verfügung, der für ausreichend Stauraum sorgt.

## Ausstattung

Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit Lift und verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz. Die hellen Wohnräume sind mit einem Laminatboden in sehr gutem Zustand ausgestattet. Große Aluminiumfenster (Baujahr 2004) sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung.

Einbauküche, Einbauschränk (Flur).

Das Badezimmer wurde zu einem modernen Duschbad umgebaut und neu gefliest. Die Sanitärobjekte und Armaturen sind vorhanden, die Installation ist jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen und muss nach dem Kauf finalisiert werden – ideal für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen einbringen möchten.

Der Laminatboden befindet sich in sehr gutem Zustand.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

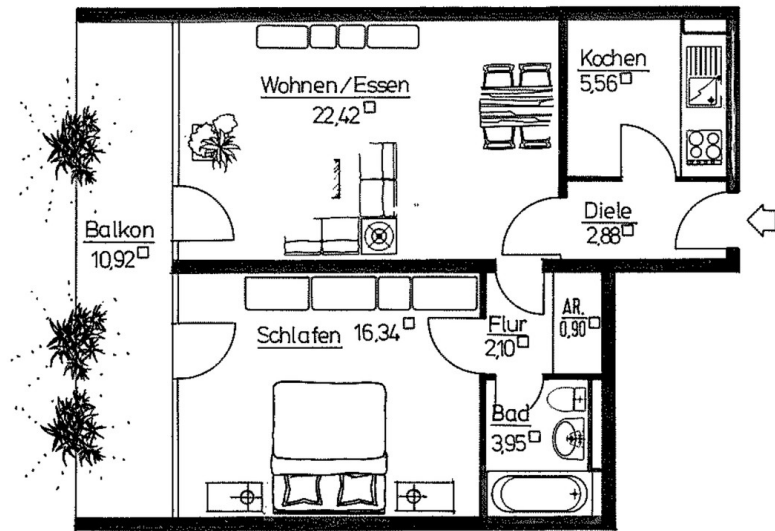
Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnanlage am südlichen Stadtrand von Wiesbaden-Biebrich (Gräselberg).

Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, günstiger Autobahnanschluss (A643), sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sowie schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt per Auto und ÖPNV.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



6. Obergeschoß

Maßstab 1:100

Grundriss



Schlafzimmer mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Einbauküche



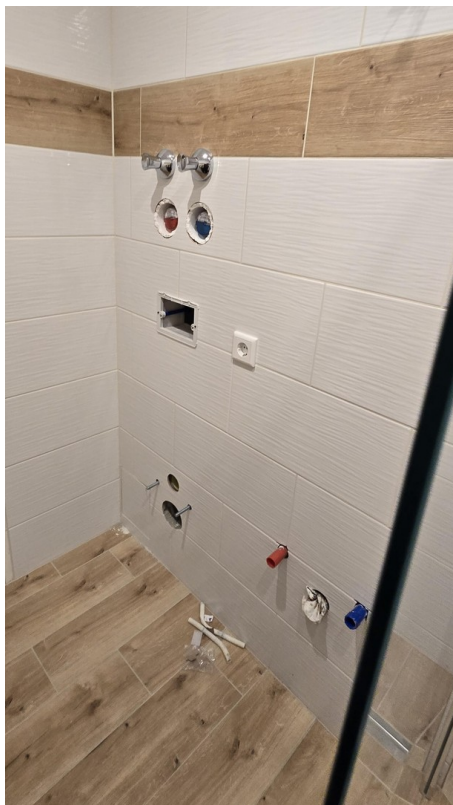
Bad



# Exposé - Galerie



Dusche



Anschlüsse Sanitäranlagen



Einbauschränk im Flur



# Exposé - Galerie

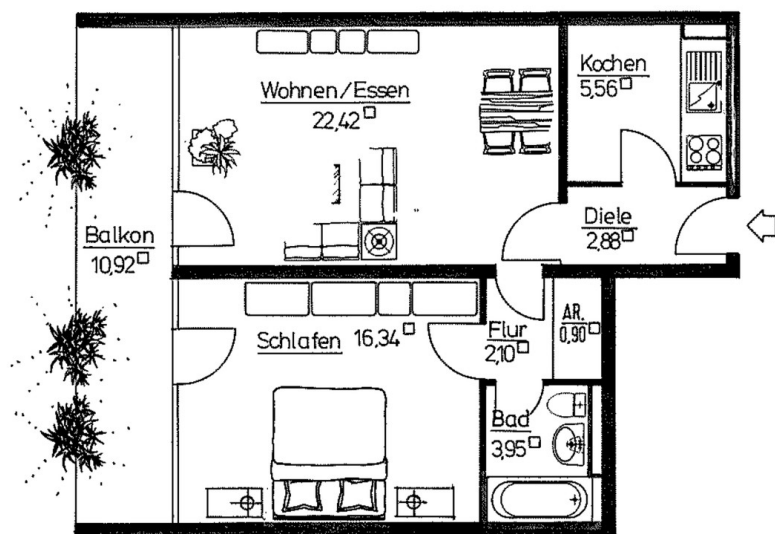


Einbauküche



Ausblick vom Balkon (6.OG)

# Exposé - Grundrisse



6. Obergeschoß

Maßstab 1:100