

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

**Wohnen direkt am Kurpark – , baubiologisch hochwertig
saniert**



Objekt-Nr. OM-424100

Wohnung

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:
U. Böttger

Sonnenberger Str. 73
65191 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	205 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktiv geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² liegt in direkter Kurparklage im begehrten Wiesbadener Stadtteil Sonnenberg – eine Kombination aus Toplage und hoher Lebensqualität.

Urban angebunden an die Sonnenberger Straße mit Bushaltestelle, Bäcker und REWE in wenigen Metern Entfernung, gleichzeitig zur Rückseite grün ausgerichtet – ideal, wenn man kurze Wege schätzt und dennoch gern „ins Grüne“ blickt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Der Grundriss ist klar und funktional: großzügiger Wohnbereich, Schlafzimmer, ein Raum mit Heizung und Waschmaschinenanschluss, eine große Küche sowie ein geräumiges Bad. Alle Räume sind bequem vom Flur aus erreichbar.

Besonderheit – gesundes Wohnen / baubiologische Sanierung:

Die Wohnung wurde baubiologisch saniert und bietet ein spürbar angenehmes Wohnklima – ideal für Menschen mit hohen Ansprüchen an Materialien, Raumlufte und Wohnqualität.

Der Schlafraum ist elektrisch geschirmt und mit atmungsaktivem Tonputz versehen. Die Böden sind entweder gefliest oder mit geöltem Eiche-Vollholzparkett ausgestattet. Die Wände wurden mit gesundem Kalkputz modernisiert.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum, z. B. für Fahrräder, Kisten etc..

Die Wohnung hat ca. 80m² nach Teilungserklärung 78m²

Ausstattung

- Balkon zur Rückseite
- Baubiologisch saniert. Fokus auf gesundes Wohnklima
- Schlafzimmer elektrisch geschirmt, atmungsaktiver Tonputz
- Wände mit Kalkputz modernisiert
- Böden: geöltes Eiche-Echtholzparkett (Vollholz) und Fliesen
- Randleistenheizung

- großes Bad mit Badewanne und separater Dusche
- große Küche
- eigene Kellerräume
- Vorratsraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt im Wiesbadener Stadtteil Sonnenberg, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Der Kurpark grenzt direkt an das Grundstück – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach „kurz raus ins Grüne“.

Von hier aus lässt sich die Innenstadt auch zu Fuß durch den Park erreichen. Ebenso sind Freizeitziele wie das Aukammbad bequem

erreichbar.

Die Sonnenberger Straße sorgt gleichzeitig für eine sehr gute

Alltagsanbindung: Bushaltestelle, Bäcker und REWE befinden

sich in unmittelbarer Nähe. Bahnhof sowie die Autobahnen A66 sich in unmittelbarer Nähe. Bahnhof sowie die Autobahnen A66

und A3 sind ebenfalls schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gebäude



WZ mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer (Bsp.)

Exposé - Galerie



Blick in den Park



Blick in den Park

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

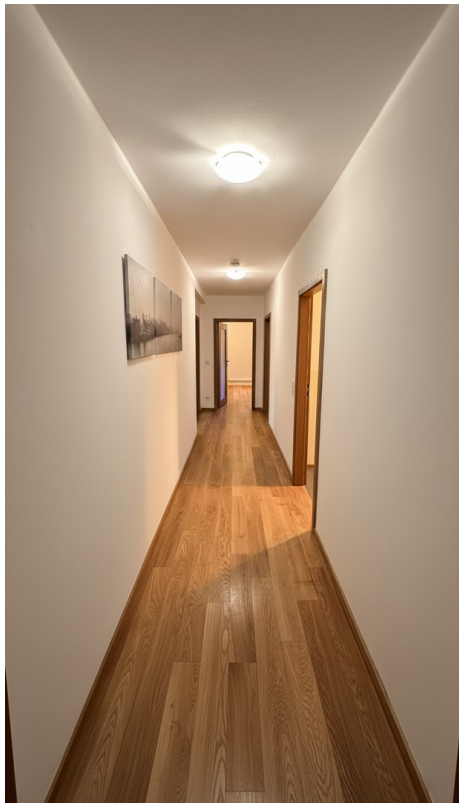


Schlafzimmer (Bsp-)

Exposé - Galerie



Blick aus SZ Fenster



Flur



Flur (Bsp.)

Exposé - Galerie



Küche



Küche (Bsp.)

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche



Türen

Exposé - Galerie



Bad



Bad (Bsp.)

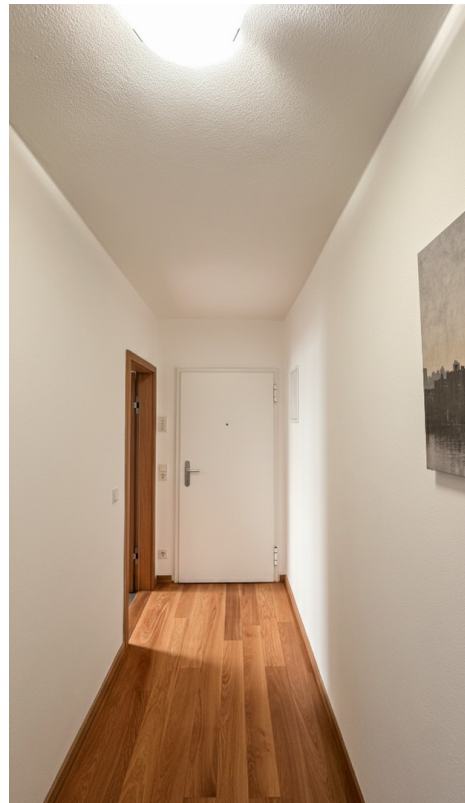
Exposé - Galerie



Bad



Bad



Eingang Wohnung

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon (Bsp.)

Exposé - Galerie



Heizung



Vorratsraum



Vorratsraum (Bsp.)

Exposé - Galerie



Eingang



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

