

Exposé

Maisonette in Wiesbaden

Erstbezug! Ruhige 4-Zimmer-Maisonette mit Sonnenbalkon (WG-tauglich)



Objekt-Nr. OM-424839

Maisonette

Vermietung: **1.265 € + NK**

Ansprechpartner:
Karsten Benzing

Walramstraße 2
65183 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1895	Mietsicherheit	3.795 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	76,24 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung mit drei Schlafzimmern ist perfekt für eine Dreier-WG geeignet. Den Mittelpunkt des WG-Lebens bildet die geräumige Wohnküche mit bodentiefen Fenstern und großzügigem Balkon zum Hof.

Das Dachgeschoss des ruhig gelegenen Hinterhauses aus 1895 wurde aufwändig ausgebaut und auf den energetischen Standard eines Neubaus gebracht. Mitten im quirligen, bunten Westend finden Sie hier eine Oase der Ruhe.

Die anfängliche Miete beträgt 1.565 Euro je Monat (1.265,- Kaltmiete + 150,- Betriebskosten + 150,- Heizkosten).

Die Küchenzeile mit Geschirrspülmaschine, Herd, Dunstabzugshaube und Kühl- & Gefrierkombination ist in der Miete enthalten.

Ausstattung

Wohnküche (ca. 23 m²) mit Balkon (6 m²) und Küchenzeile mit Geschirrspülmaschine, Herd, Dunstabzugshaube und Kühl- und Gefrierkombination

Schlafzimmer 1 (ca. 12 m²) - hier ist der Einbau eines Hochbetts möglich

Tageslichtduschbad (ca. 6 m²)

Flur 2. OG und interne Treppe mit Abstellmöglichkeit darunter (ca. 3 m²)

Schlafzimmer 2 (ca. 13 m²)

Schlafzimmer 3 (ca. 12 m²)

Flur 3. OG mit separatem Ausgang ins Treppenhaus (ca. 6 m²)

Weitere Ausstattung: Echtholzparkett Eiche, Fußbodenheizung, elektrische Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Warmwasser durch elektrische Durchlauferhitzer, interne Netzwerkverkabelung.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Mindestmietdauer 2 Jahre. Es wird eine Staffelmiete mit 3% jährlicher Steigerung der Kaltmiete vereinbart. Die Wohnung wird über Wärmecontracting mit Nahwärme beliefert (in den Heizkosten enthalten). Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe unterstützt durch eine Photovoltaikanlage.

Lage

Die Walramstraße ist eine ruhige Seitenstraße der Bleichstraße. Mit wenigen Schritten sind Sie mitten im prallen Leben des Wiesbadener Westends. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants finden Sie hier zuhauf. Die Bushaltestelle in der Bleichstraße erreichen Sie in einer Minute. Von dort gibt es regelmäßige Anschlüsse zum Bahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Flur oben



Innentreppe



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



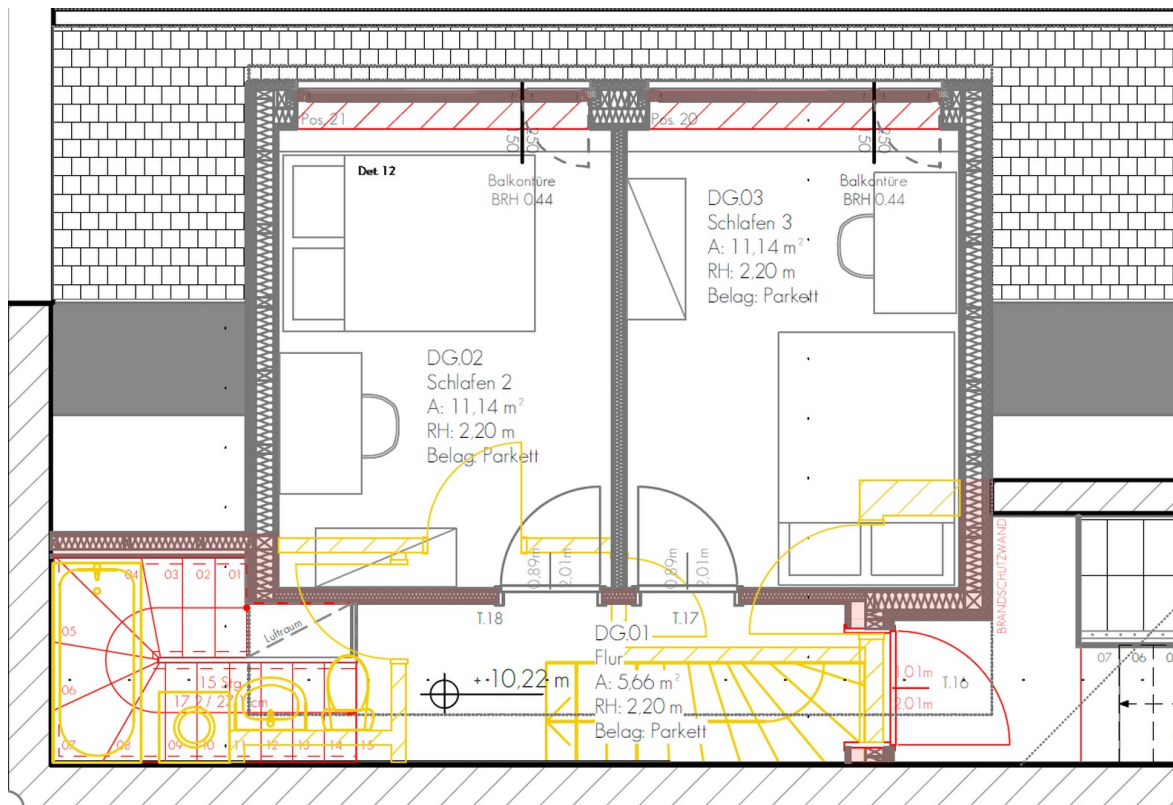
Hinterhaus



Walramstraße

[illegible]

Grundriss 2. OG



Grundriss 3. OG