

Exposé

Maisonette in Wiesbaden

4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Hauscharakter in Wiesbaden |TG|hell|klimatisiert|



Objekt-Nr. OM-427453

Maisonette

Verkauf: **399.000 €**

Borkumerstr. 1
65199 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	29,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	410 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive, sehr helle, 4 Zimmer-Maisonette Wohnung in ruhiger und familienfreundlicher Wiesbadener Lage.

Die schicke Wohnung mit ihrem pfiffigen Grundriss präsentiert sich in einem gutem Zustand.

Im dritten Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage aus dem Jahre 1994, befindet sich das Schmuckstück von Wohnung.

Die Wohnung hat eine Grundfläche von ca. 136m² mit einer Wohnfläche von ca. 107 m², diese verteilt sich über zwei Ebenen.

Im unteren Bereich ein ca. 45 m² großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon, 2 Schlafzimmern, eines davon ebenso mit Zugang zum Balkon und ein tolles Tageslichtbad zudem ein sagenhaftes Studio mit separates WC im oberen Bereich.

Die Wohnung ist sehr hell mit tollem Ausblick in alle Himmelsrichtungen.

Die Bodenbeläge in den Wohnräumen bestehen aus robusten und hochwertigen Materialien, der Flur, das Tageslichtbad mit Sanitärusernamekten von Villeroy und Boch, sowie das WC im Obergeschoss sind gefliest.

Im Jahre 2023 wurden premium Klimageräte angebracht, sodass gerade in den Sommermonaten ein angenehmes Wohnklima herrscht, zudem kann in den Wintermonaten mit der Anlage geheizt werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Balkon aufgewertet, indem neue Bodenbeläge und eine Balkonüberdachung installiert wurde.

Die hochwertige Einbauküche mit moderne Siemensgeräten rundet das Angebot ab - nicht im Kaufpreis enthalten.

Beheizt wird die ausgesprochen tolle Wohnung mit Fernwärme.

Ebenso gehören zur Wohnung ein Kellerraum mit ca. 12 m² sowie die Mitbenutzung von Fahrrad-/Waschraum.

Das monatliche Hausgeld beträgt 410,-€ /Monat - beinhaltet alle Kosten & Rücklagenanteil.

Ebenso sind soliden Rücklagen vorhanden für mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen.

Eine TG- Stellplatz mit Stromanschluss, z.B. zum Laden von E-Fahrzeugen - komplettiert die Immobilie - Kaufpreis 20.000€.

Ausstattung

Die Eckdaten auf einem Blick:

Wohnfläche: ca. 107 m² /+ Nutzfläche ca. 29m²

Aufteilung: 4 ZKBB

Etage: 3. OG

Baujahr: 1994

Einzug ab sofort möglich

Extras/ Besonderheit:

- Hochwertige EBK (Siemens Elektrogeräte)
- moderne und hochwertige Ausstattung

- Balkonzugang über zwei Zimmer
- Komplett klimatisiert (Kühlen sowie Heizen)
- Balkon überdacht & neuer Bodenbelag
- Großer Keller
- TG-Stellplatz inkl. Stromanschluss
- Nette und freundliche Nachbarschaft
- Super Lage
- Niedrig Energie Wohnung (Energieeffizienzklasse B)
- Ohne Käuferprovision

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



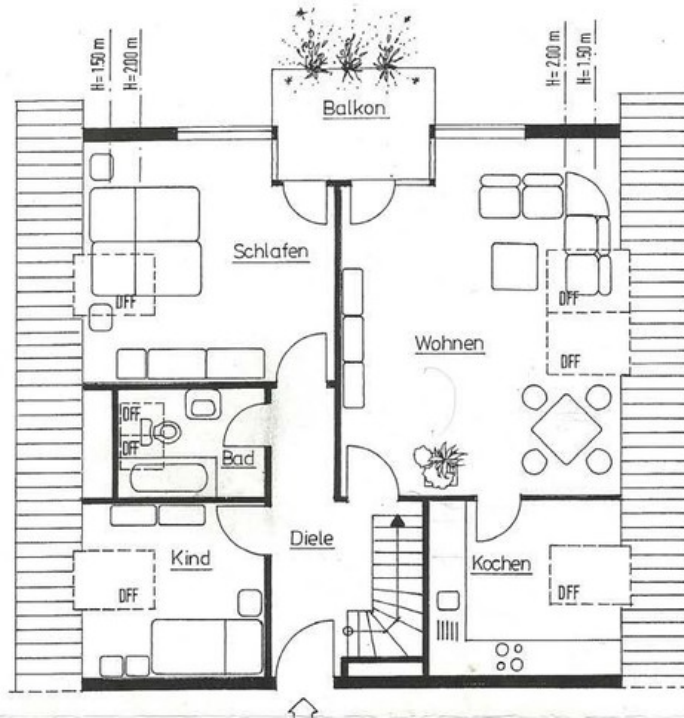
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

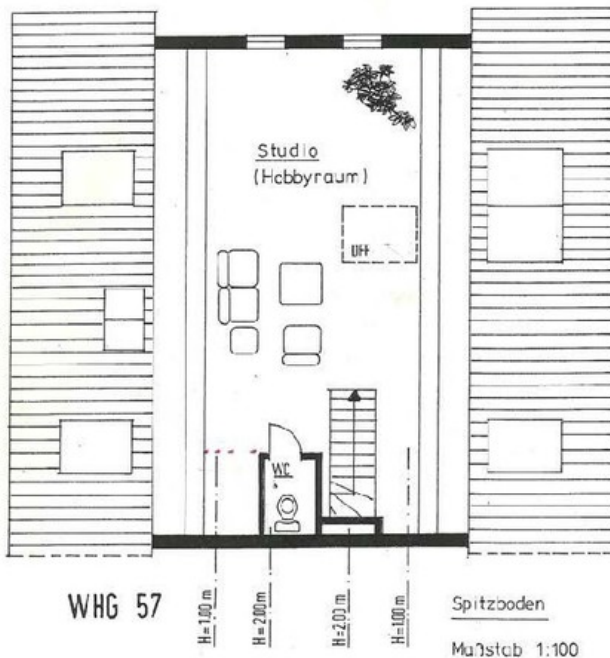


Wohnfläche Ebene 1

Wohnen -	26,80m ²
Schlafen -	17,80m ²
Diele -	9,70m ²
Kochen -	10,30m ²
Bad -	6,00m ²
Kind -	9,40m ²
Balkon -	3,5m ²

Summe - 83,50m²

Grundfläche Gesamt: ca.136m² davon Wohnfläche Gesamt: 107m²



Wohnfläche Ebene 2

Studio -	22,00m ²
WC -	1,3m ²

Summe - 23,30m²

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

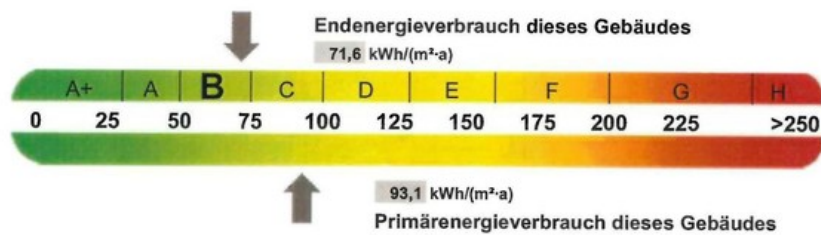
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2018-002415409

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



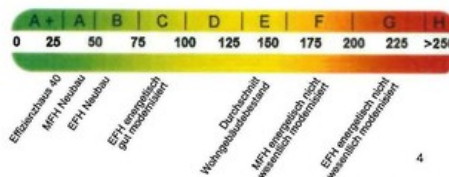
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

71,6 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Nach-Formel mit Heizkessel, boiler Brennstoff	1,3	166421	63240	103181	1,05
01.01.2016	31.12.2016	Nach-Formel mit Heizkessel, boiler Brennstoff	1,3	248593	94465	154128	1,03
01.01.2017	31.12.2017	Nach-Formel mit Heizkessel, boiler Brennstoff	1,3	218224	82925	135299	1,04

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{wz}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

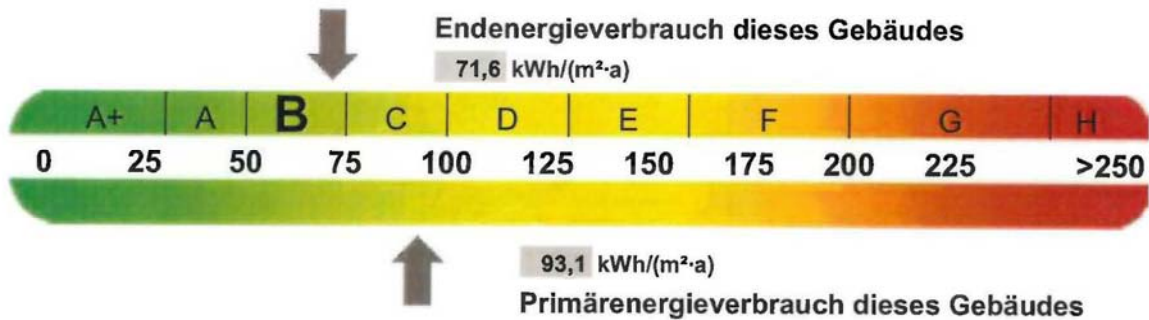
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2018-002415409

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



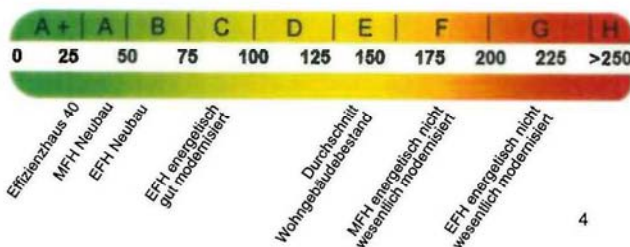
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

71,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Nah-Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	166421	63240	103181	1,05
01.01.2016	31.12.2016	Nah-Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	248593	94465	154128	1,03
01.01.2017	31.12.2017	Nah-Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	1,3	218224	82925	135299	1,04

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus