

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### **\*Provisionsfrei\* Attraktive 3-Zimmer-Wohnung**



Objekt-Nr. OM-428839

#### Wohnung

Verkauf: **249.999 €**

Frank-Wedekind-Straße 00  
65201 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Hausgeld mtl.	380 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	77,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Investoren aufgepasst!

Zum Verkauf steht eine charmante, vermietete und provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss (4. Stockwerk von 4) eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine praktische Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Haus wird überwiegend von Eigentümern bewohnt, was sich positiv auf den Erhaltungszustand und die Nachbarschaft auswirkt.

Die Wohnung ist aktuell langfristig vermietet. Sodass es in erster Linie für Kapitalanleger interessant sein wird.

Miete Wohnung: 813,61 €/M. + 70 €/M. (Stellplatz) => Gesamtmiete: 883,61 €/Monat

## Ausstattung

Highlights:

- Provisionsfrei (Sie sparen ca. 16.000 Euro an Maklerprovision!!)
- Autostellplatz
- ca. 77 m² Wohnfläche
- Sonniger Balkon
- Plastikfenster - doppelt verglast
- Gas-Zentralheizung wurde 2019 erneuert (Energieklasse C)
- 3 gut und praktisch geschnittene Zimmer
- Helles und freundliches Wohnambiente
- 3. Obergeschoss (Stockwerk 4 von 4)
- Rücklagen in der Anlage: ca. 250.000 Euro

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Preis:

- Wohnung 249.999 Euro

- Stellplatz 15.000 Euro

Gesamtpreis: 264.999 Euro

Informationen für Investoren:

- Letzte Mietanpassung 2024

- Nächste Mietanpassung 2027

- Kauf ohne Eigenkapital ist möglich

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

