

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wiesbaden

### Stilvoll wohnen mit Gartenidylle und privatem Saunabereich



Objekt-Nr. OM-441039

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ruth Böck

Friedenstraße 22A  
65189 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

|               |          |                |                |
|---------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr       | 1964     | Mietsicherheit | 3.000 €        |
| Zimmer        | 2,50     | Übernahme      | sofort         |
| Wohnfläche    | 70,00 m² | Zustand        | renoviert      |
| Energieträger | Gas      | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte Mehrfamilienliegenschaft befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage von Wiesbaden (65189). Das Gebäude wurde in solider Massivbauweise errichtet und umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten, die sich über zwei Etagen sowie ein ausgebauten Dachgeschoss verteilen.

Die Fassade präsentiert sich in einem hellen, freundlichen Erscheinungsbild. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume, während die Balkone den Bewohnern zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien bieten.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine private, gepflasterte Einfahrt, die zu den Garagen im rückwärtigen Bereich führt. Begrünte Außenflächen sowie eine durchdachte Grundstücksgestaltung runden das gepflegte Gesamtbild ab.

## Ausstattung

Die angebotene 2,5-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten, freistehenden 6-Familienhaus und überzeugt durch ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Wohnqualität, Privatsphäre und gehobenem Komfort. Die Lage in einer von Platanen gesäumten Allee unterstreicht den repräsentativen Charakter des Umfelds und vermittelt zugleich eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre.

Die Wohnung selbst bietet mit ihrem durchdachten Grundriss ein effizientes Raumkonzept, das sowohl funktionalen als auch ästhetischen Ansprüchen gerecht wird. Der großzügige Balkon in Verbindung mit einem eigenen Gartenanteil schafft einen hochwertigen Außenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und hohem Erholungswert.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt der integrierte Saunabereich mit angeschlossenem Duschbad und WC dar. Dieses Element hebt die Immobilie deutlich von vergleichbaren Angeboten ab und bietet einen exklusiven Mehrwert im Sinne von Wellness und Rückzug im eigenen Zuhause.

Insgesamt präsentiert sich die Einheit als anspruchsvolle Wohnlösung mit klarer Ausrichtung auf Komfort, Individualität und nachhaltige Wohnqualität in einem ruhigen, zugleich stilvollen Wohnumfeld.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Liegenschaft liegt im beliebten Wiesbadener Stadtteil Südost, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die nahegelegene Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn A66 sind Mainz, Frankfurt und der Flughafen Rhein-Main in kurzer Zeit erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 138,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | F                 |

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon mit Zugang zum Garten



Saunabereich

# Exposé - Galerie

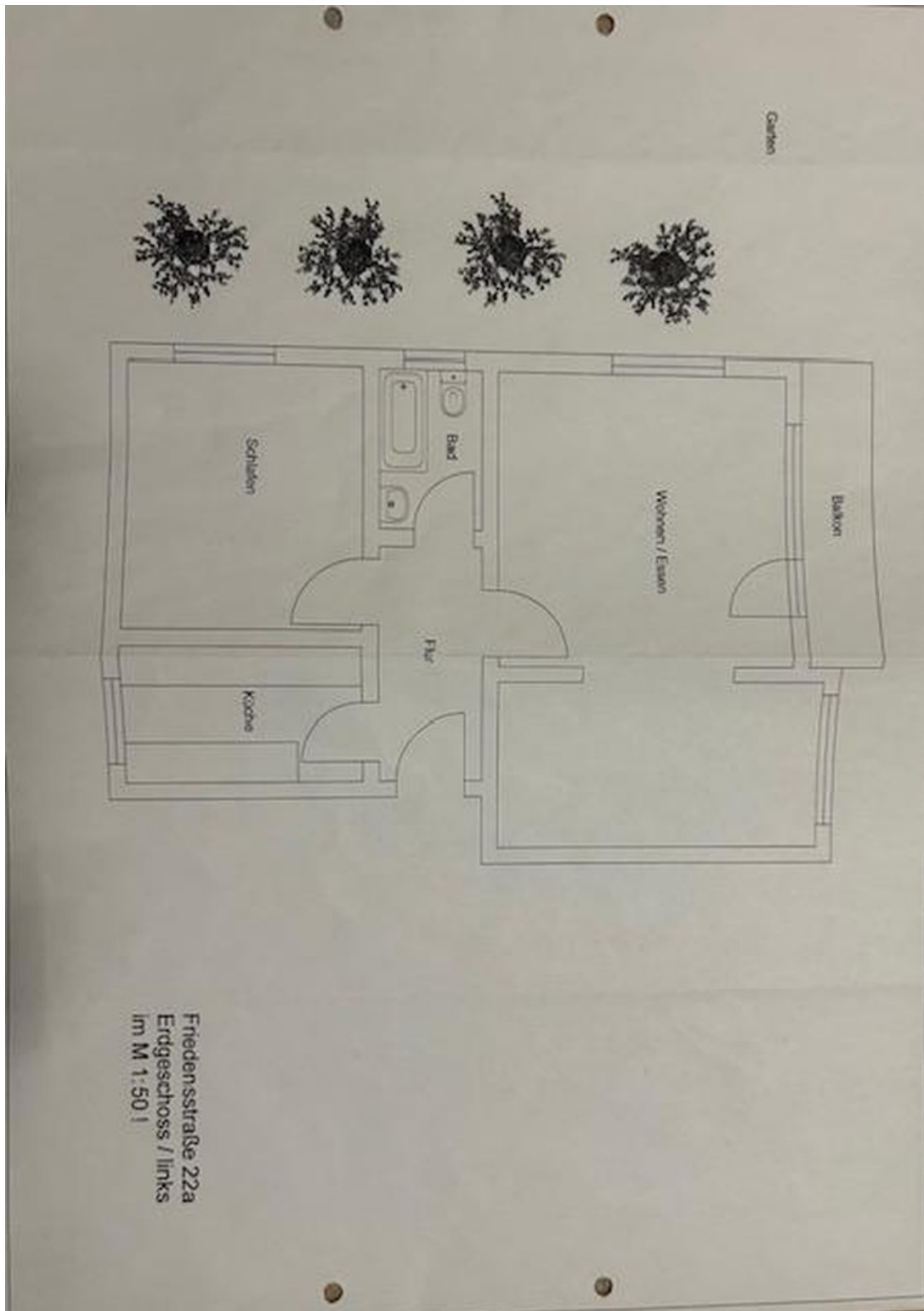


Saunabereich



Duschbad mit Toilette

# Exposé - Grundrisse



Grundriss