

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

**\*\* Provisionsfrei \* leer \* Sonnendurchflutet \* 2-Zi.-  
Wohnung mit Stellplatz und Balkon**



Objekt-Nr. OM-447204

### Wohnung

Verkauf: **184.990 €**

Frank-Wedekind-Straße 00  
65201 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Preis Garage/Stellpl.	15.000 €
Etagen	4	Hausgeld mtl.	266 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BESICHTIGUNG ist am kommenden Samstag zw. 11:30 und 13:30 Uhr oder am Dienstag, ab 17:00 Uhr möglich.

---

Zum Verkauf steht eine charmante, leere und provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss (3/4) 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 eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ein schönes Zuhause in angenehmer Umgebung suchen, als auch für Kapitalanleger, die von einer attraktiven Vermietbarkeit profitieren möchten.

## Ausstattung

Highlights:

- Wohnung ist leer und kann sofort übernommen werden
- Provisionsfrei (Sie sparen ca. 12.000 Euro an Maklerprovision!)
- Tageslicht-Bad
- Auto-Stellplatz
- Ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sonniger West-Balkon
- Abstellraum / Garderobe
- Große Kellerabtei
- Doppelt verglaste Fenster
- Gas-Zentralheizung wurde 2019 erneuert (Energieklasse D)
- 2 gut und praktisch geschnittene Zimmer
- 2. Obergeschoss (Stockwerk 3 von 4)
- Rücklagen in der Anlage: ca. 250.000 Euro
- Helles und freundliches Wohnambiente

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Preis:

- Wohnung 184.990 Euro
- Stellplatz 15.000 Euro

Gesamtpreis: 199.990 Euro

Diese Wohnung ist eine ideale Gelegenheit, sich selbst zu verwirklichen und/oder nachhaltig in Immobilien zu investieren.

---

Bitte keine Makleranfragen!

---

Alle Angaben im Inserat ohne Gewähr auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Maßgeblich sind nur Vertragsunterlagen. Haftung für Irrtümer ausgeschlossen.

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Sonniger West-Balkon



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

