

# Exposé

## Souterrainwohnung in Wiesbaden

### Moderne, helle Souterrain Wohnung mit eigener Oase plus Gartenanteil



Objekt-Nr. **OM-448085**

### Souterrainwohnung

Vermietung: **1.130 € + NK**

Ansprechpartner:  
C. Henrich

Malmedyer stt. 4  
65203 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten diese wunderschöne, hochwertig ausgestattete Wohnung, welche in 2022 fertig gestellt wurde. Hier wurde das Bestandsgebäude von 1932 aufwendig bis auf die Grundmauern saniert, alles komplett erneuert und um einen Anbau erweitert. Die Wohnung befindet sich im Anbau und wurde in einem modernen, gehobenen Stil entworfen. Die Wohnung hat 2 Zimmer eins nach vorne zur Straße und 1 Zimmer mit Küche zum Garten sowie 1 Tageslichtbad. Das Highlight der Wohnung betritt man durch die großen Flügeltüren vom Wohnzimmer aus: eine private Terrasse mit Bepflanzung und direktem Zugang Richtung Süden und in den Garten des Hauses, der zusätzlich genutzt werden kann. Ein Stellplatz für Ihr Auto mit optionaler Elektrolademöglichkeit kann separat gemietet werden, weshalb Sie immer einen Parkplatz finden. Ebenfalls komfortabel ist der Kellerraum, der Stauraum für Ihre Habseligkeiten bietet.

## Ausstattung

Alle Böden sind mit Eichenparkett ausgestattet, das Bad und der Küchenbereich sind hell gefliest.

1 voll ausgestattete Tageslichtbad.

Alle Türen haben Übergröße (2,135m Höhe) alle Griffe sind aus gebürstetem Edelstahl.

Gartenmitbenutzung.

Im Keller des Hauses befindet sich auch der zur Wohnung gehörende abschließbare Kellerraum.

Neue Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik.

Parkplatz vor dem Haus mit Elektroladestation kann separat angemietet werden.

Eine vollwertige Küche mit Insel ist enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Wiesbaden Biebrich, eines der ältesten und beliebtesten Stadtteile von Wiesbaden. Fußläufig sind eine Vielzahl von Einkaufsläden und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut zu erreichen, mit dem Auto ist man in ca. 5-10 Minuten in der Innenstadt von Wiesbaden. Durch die gute Autobahnanbindung und die vielen Nahverkehrsmöglichkeiten gelangt man von Biebrich auch bequem nach Frankfurt oder Mainz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

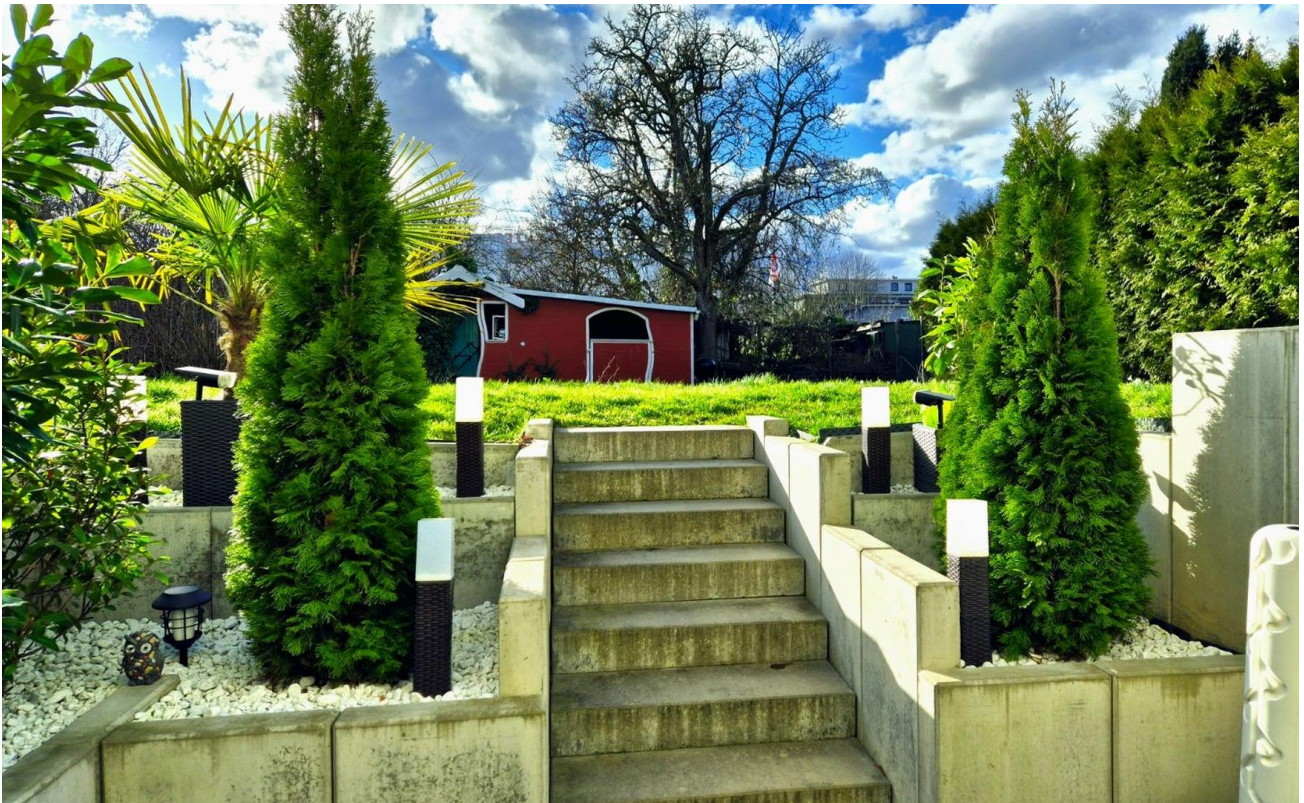


Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten

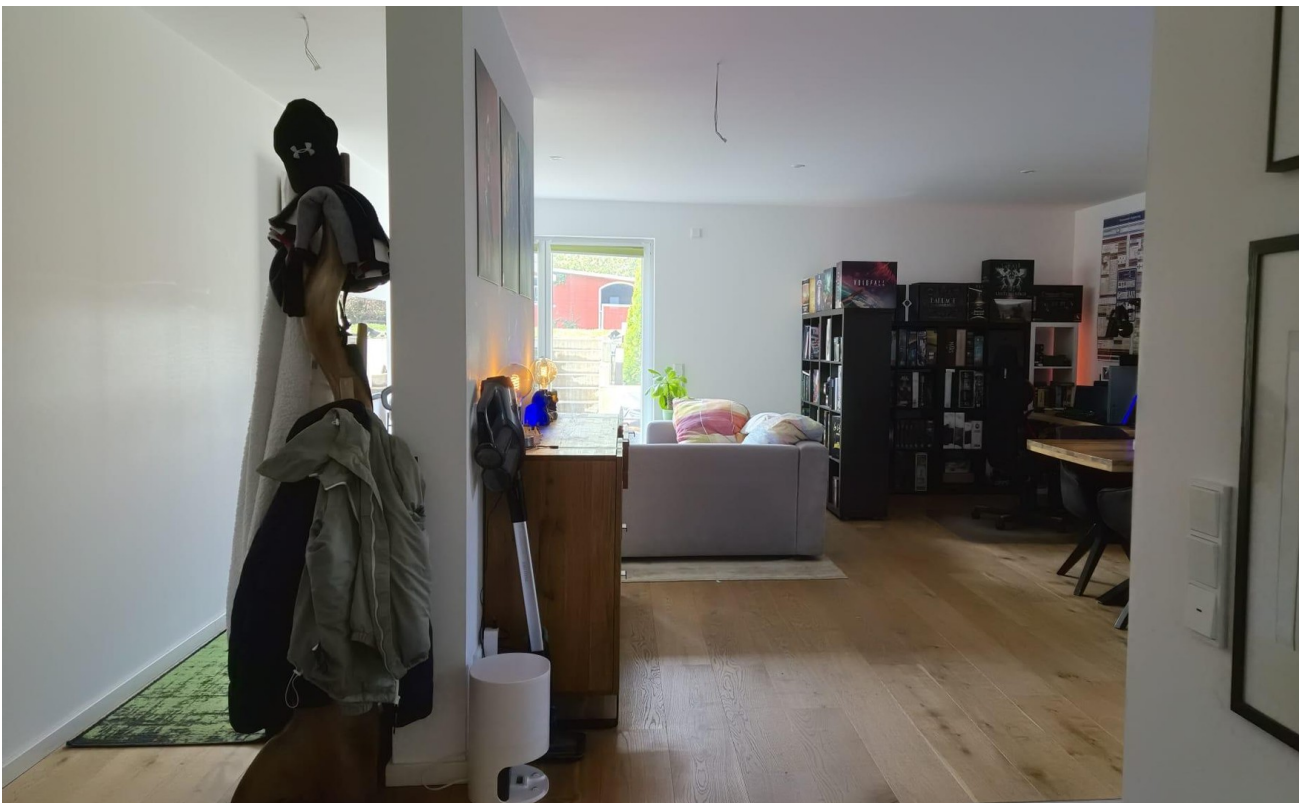


Küche

# Exposé - Galerie



Schlafen



Flur

# Exposé - Galerie



Küche/ Ess



Wohnen