

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

**Erstbezug: Hochwertig sanierte 3-Zi.-Balkonwohnung in ruhiger Innenhoflage nahe Schlosspark**



Objekt-Nr. OM-450133

### Wohnung

Verkauf: **334.000 €**

Ansprechpartner:  
MAAD Real Estate GmbH

65203 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	362 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiesbaden-Biebrich! In fußläufiger Entfernung zum Schlosspark bieten Ihnen ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei durchdacht geschnittene Zimmer in ruhiger Innenhoflage, genau den Wohnkomfort, den Sie sich wünschen.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend und hochwertig saniert und steht zum Erstbezug bereit. Sämtliche wesentlichen Bereiche – von Elektrik über Bad bis hin zu Böden und Oberflächen – wurden erneuert, sodass Sie hier ohne weiteren Aufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Der gut strukturierte Grundriss, lichtdurchflutete Räume und die offene Wohnküche schaffen eine angenehme, einladende Atmosphäre. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für Alltagstauglichkeit. Der Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof bietet einen ruhigen Rückzugsort und rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Die Lage verbindet auf besondere Weise Ruhe und Alltagstauglichkeit. Der Schlosspark ist nur ca. 500 m entfernt und lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und die Wiesbadener Innenstadt in kurzer Zeit.

Die Kombination aus hochwertiger Sanierung, ruhiger Lage und sofortiger Bezugsfreiheit macht diese Wohnung zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

## Ausstattung

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung 2026 technisch und optisch durch u.a. folgende Maßnahmen auf top-modernes Niveau geupgradet:

- Kernsanierung der Elektrik
- Kernsanierung des Badezimmers
- Erneuerung aller Wände und Decken
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Neue Wasserleitungen
- Neuer, hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik
- Austausch aller Zargen und Innentüren
- Grundrissoptimierung
- Eine nagelneue Einbauküche bieten wir gerne optional gegen Aufpreis an

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung dieser Immobilie behilflich. Unser unabhängiger Finanzierungsberater findet aus einer Vielzahl von Finanzierungspartnern das beste Angebot für Ihre individuelle Situation und garantiert Ihnen so optimale Konditionen.

MAAD Real Estate GmbH

Gerichtsstr. 2

65185 Wiesbaden

Eingetragen am Amtsgericht Wiesbaden

HRB 32961

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in gefragter Umgebung von Wiesbaden-Biebrich. Besonders hervorzuheben ist die ruhige, zurückversetzte Innenhoflage in zweiter Reihe, die trotz der Zentralität ein angenehmes und geschütztes Wohnumfeld bietet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Cafés und Drogerien sind bequem fußläufig erreichbar. Auch weiter entfernte Ziele, wie etwa die Wiesbadener Innenstadt oder der Hauptbahnhof, sind dank der Bushaltestelle "Wiesbaden-Biebrich Heppenheimer Str.", welche sich in unmittelbarer Nähe befindet, schnell erreichbar.

Der Schlosspark Biebrich ist nur ca. 500 m entfernt und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit weitläufigen Grünflächen und Lage am Rheinufer.

Über die nahegelegenen Anschlussstellen an die A671 und A66 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine attraktive Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und zentraler Anbindung aus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Offener Wohnraum



Sonniger Balkon

# Exposé - Galerie



Essen/Kochen/Wohnen



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse

