

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### 4 Zimmer Altbauwohnung in Wiesbaden Mitte



Objekt-Nr. OM-451255

#### Wohnung

Verkauf: **729.000 €**

65185 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1886	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	485 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schöne 4-Zimmer Altbauwohnung in Wiesbaden Mitte zu verkaufen. Diese Stadtwohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten.

3 großzügige und lichtdurchflutete Zimmer mit hohen Fenstern und sehr hohen Decken (Wohnzimmer, Schlafzimmer und Eßzimmer/Arbeitszimmer), ein weiteres sehr großes Schlafzimmer zum Innenhof, eine voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten und ein Tageslichtbad mit sowohl Dusche als auch Wanne.

Die Wohnung ist sehr gut geschnitten: Ein großer Flur mit Platz für Garderobe und Schränke verbindet alle Zimmer. Zusätzlich sind 3 repräsentative Zimmer durch stattliche Flügeltüren verbunden.

Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus erreichbar und bietet mit seiner Südlage viel Sonne und lädt sowohl tagsüber als auch abends mit einer kleinen Sitzgelegenheit zum Verweilen ein.

Der Garten im Innenhof verfügt über einen Gemeinschaftsteil sowie einem zur Wohnung gehörenden eigenen Gartenteil (Sondernutzungsrecht) von ca. 60m<sup>2</sup>. Dieser bietet nicht nur im heißen Sommer eine schattige Ruheoase mit Sitzfläche.

## Ausstattung

Die Wohnung ist renoviert und bietet dennoch schöne AltbauDetails wie Stuck und Flügeltüren sowie Parkett in 3 Zimmern und Dielenboden im Flur und im großen Schlafzimmer

Die Küche ist voll ausgestattet mit Qualitätsgeräten einschließlich Waschmaschine/Trockner und Speisekammer

Alle 7 Fenster zur Straßenseite verfügen über Rollläden.

Neue Spots in Bad und Küche mit Dimmer

Alle Steckdosen in der Wohnung sind erneuert

Gasetagenheizung neu von 2021

Eigener abgetrennter Kellerraum von ca. 10m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Ohne Makler und daher keine Courtage oder Provision

Die Wohnung ist zur Zeit nicht vermietet und daher direkt oder nach Absprache zum Einzug oder auch zum Neuvermieten wieder verfügbar .

Küche und auch Teile der Einrichtung können nach Wunsch übernommen werden - sehr flexibel.

## Lage

Die Wohnung liegt in Wiesbaden Mitte umgeben von alten Bauten vor 1900, nur 5 Gehminuten zur Wiesbadener Innenstadt/Fußgängerzone.

Anwohnerparken direkt am Haus verfügbar.

Bushaltestellen mit diversen Buslinien sind in weniger als 5 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



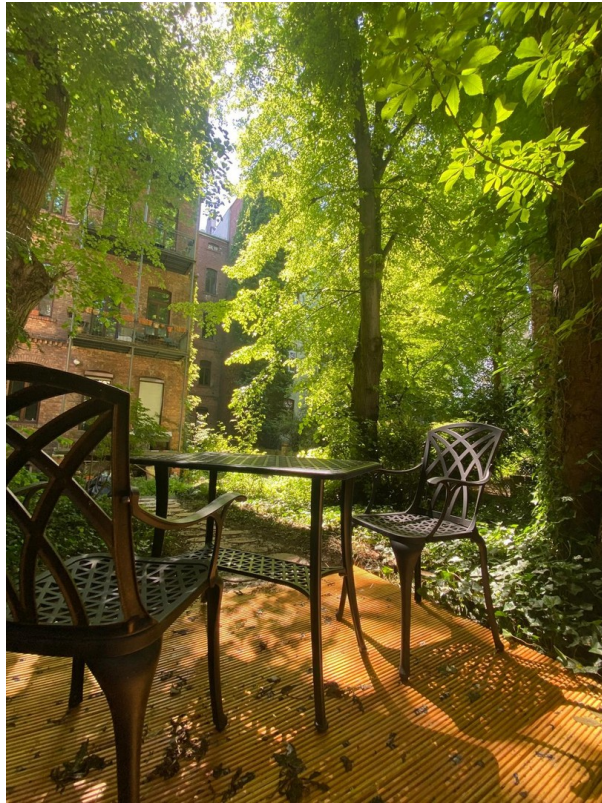
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

