

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wiesbaden

### Frisch sanierte Dachgeschoss Wohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-453837**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **224.000 €**

Ansprechpartner:  
Lukas-Maximilian Engelhart

Münzenbergstraße 16  
65207 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	291 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort steht Ihnen diese frisch renovierte 3-Zimmer Wohnung zum Einzug bereit! Das helle Apartment im 2. OG wurde umfassend modernisiert und bietet angenehmen Wohnkomfort auf 60 Quadratmetern. Die Wohnung liegt in einem äußerst gepflegten kleinen Mehrfamilienhaus in sehr ruhiger Lage. Neben der tollen Aussicht ins Grüne überzeugt die Wohnung durch einen praktischen Grundriss sowie einer absolut ruhigen Lage bei trotzdem sehr guter Anbindung nach Wiesbaden und Frankfurt.

## Ausstattung

Die helle 3-Zimmer Wohnung wurde 2026 umfangreich renoviert und besteht aus einem geräumigen Flur, einem großen Schlafzimmer mit Fenster zum ruhigen Hang, einer großen Küche, einem kleinen Arbeits- oder Ankleidezimmer, einem Badezimmer mit moderner Küche, sowie einem geräumigen Wohn- und Essbereich mit tollem Ausblick ins Grüne. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein großes Kellerabteil das viel Stauraum bietet, ein Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss, sowie ein eigener Stellplatz direkt vor dem Haus.

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage in einer Sackgasse in Wiesbaden Medenbach und bietet einen herrlichen Blick direkt ins Grüne. In direkter Umgebung finden Sie einen Park sowie Spiel- und Sportplätze. Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Infrastruktur ist in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Bushaltestelle der Linie 21 ist fussläufig erreichbar und auch der Bahnhof Auringen-Medenbach mit regelmäßigen Verbindungen nach Wiesbaden und Niedernhausen ist nur wenige Minuten entfernt. Auch die Autobahn A3 ist schnell erreichbar, sodass sich die Wohnung auch für Pendler gut eignet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Modernes Bad

# Exposé - Galerie



Geräumiges Schlafzimmer



Blick aus Schlafzimmerfenster

# Exposé - Galerie



Geräumiges Wohn/Esszimmer



Fensterfront Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Büro/Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Große Küche



Gepflegtes Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

