

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### Lebens(t)raum in gepflegter Altbauanlage



Objekt-Nr. OM-453974

### Wohnung

Verkauf: **675.000 €**

65195 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lebens(t)raum mitten in der Stadt und doch ruhig wie auf dem Land. Ein eigenes Haus mit Garten und Garage in zurückversetzter Hinterhauslage. Perfektes Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten auf zwei Etagen, verbunden durch ein offenes und wohnlich eingerichtetes Treppenhaus. Versetzte Ebenen und hohe Räume bieten gestalterisches Potential. Die Terrasse mit Wintergarten lädt auch in der kühleren Jahreszeit zur Nutzung der Außenanlage mit rundum grün beflanztem Hofgärtchen und altem Kopfsteinpflaster ein.

Atelierräume und eigene Werkstatt im Untergeschoss mit Tageslicht und jeweils separatem Zugang bieten viele Möglichkeiten für die handwerkliche und künstlerische Entfaltung. Eine im Hof unmittelbar gegenüber angebotene kleine Wohnung bietet weitere Möglichkeiten als separater Arbeitsraum oder Seniorenwohnung. Ein überdachter und abgeschlossener Stellplatz mit der Option einer Wallbox rundet das Angebot ab.

## Sonstiges

Um eine Besichtigung für beide Seiten effizient zu gestalten bitten wir Sie, uns neben Ihren Kontaktdaten eine kurze Information zu Ihrer Person, den Motiven Ihres Interesses an dem Objekt und einen Hinweis auf Ihre verfügbare Liquidität zukommen zu lassen.

## Lage

Das Objekt befindet sich ruhig und zurückversetzt als 2. Hinterhaus in einer gepflegten Altbauanlage. Dank der günstigen Lage erreichen Sie innerhalb von 10 Minuten in der einen Richtung die Fußgängerzone und in der anderen die Düreranlage und das naturnah gestaltete Wellritzal mit dem dahinter liegenden Stadtwald. Starten können Sie in den Tag mit frischen Brötchen vom Bäcker um die Ecke oder gleich einem kleinen Frühstück in einem der Cafés. Bio-Laden und Supermärkte sind fußläufig zu erreichen. Die Bushaltestelle ist in 5 Gehminuten zu erreichen.

Das Westend als Szeneviertel mit jungen aufgeschlossenen Bewohnern zeigt sich im Gastronomieangebot rund um den Sedanplatz. Hier ist von Frühstückskneipen über Weinbars bis zu Restaurants unterschiedlicher Couleur alles vertreten, was diesen Stadtteil bunt und lebenswert macht.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	249,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

