

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

Erstbezug nach Sanierung | Helle Wohnung mit Balkon in ruhiger Innenhoflage nahe Schlosspark



Objekt-Nr. **OM-464008**

Wohnung

Verkauf: **335.000 €**

65203 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	14.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	360 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiesbaden-Biebrich.

Diese frisch sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachtem Grundriss und ruhiger Lage. Auf ca. 78 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit einem offenen Küchenkonzept sowie ein geräumiges Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Büro- oder Gästezimmer und ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen top-modernen Standard gebracht. Die geschmackvolle Ausstattung, die hellen Räume und die angenehme Wohnatmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, die ohne weiteren Renovierungsaufwand direkt einziehen möchten.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung ein offenes, freundliches Wohngefühl. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs schafft ein modernes Raumkonzept mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten.

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Zuge der Sanierung 2026 technisch und optisch umfangreich modernisiert. Unter anderem wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Kernsanierung der kompletten Elektrik
- Kernsanierung des Badezimmers
- Erneuerung sämtlicher Wand- und Deckenflächen
- Neue Heizkörper in allen Wohnräumen
- Hochwertiger Vinylboden in moderner Eichenoptik
- Neue Innentüren inklusive Zargen
- Optimierung des Grundrisses
- Optional kann eine neue Einbauküche gegen Aufpreis ergänzt werden

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne auch bei der Finanzierung der Immobilie. Über unseren unabhängigen Finanzierungspartner können passende Finanzierungslösungen aus einer Vielzahl von Banken individuell geprüft werden.

MAAD Real Estate GmbH

Gerichtsstr. 2

65185 Wiesbaden

Lage

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in gefragter Wohnlage von Wiesbaden-Biebrich.

Die zurückgesetzte Innenhoflage sorgt für ein angenehm ruhiges Wohnumfeld, während Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar sind.

Die Bushaltestelle „Wiesbaden-Biebrich Heppenheimer Straße“ befindet sich unmittelbar vor dem Haus und bietet eine schnelle Verbindung in die Wiesbadener Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof.

Der Schlosspark Biebrich und das Rheinufer sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A66 und A671 eine komfortable Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südbalkon

Exposé - Galerie



Saniertes Duschbad

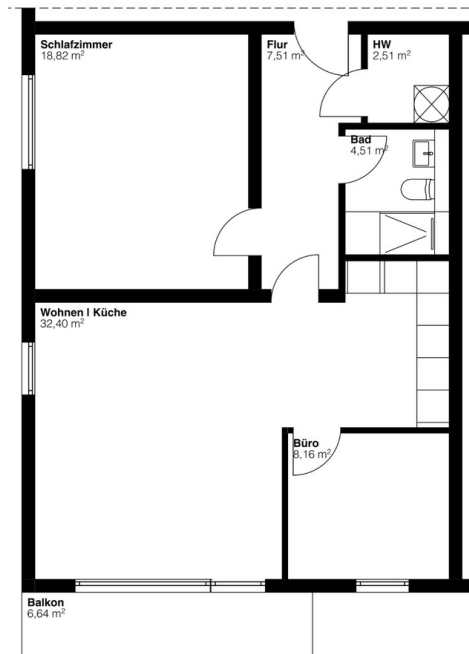


Heller Wohnbereich

Exposé - Galerie



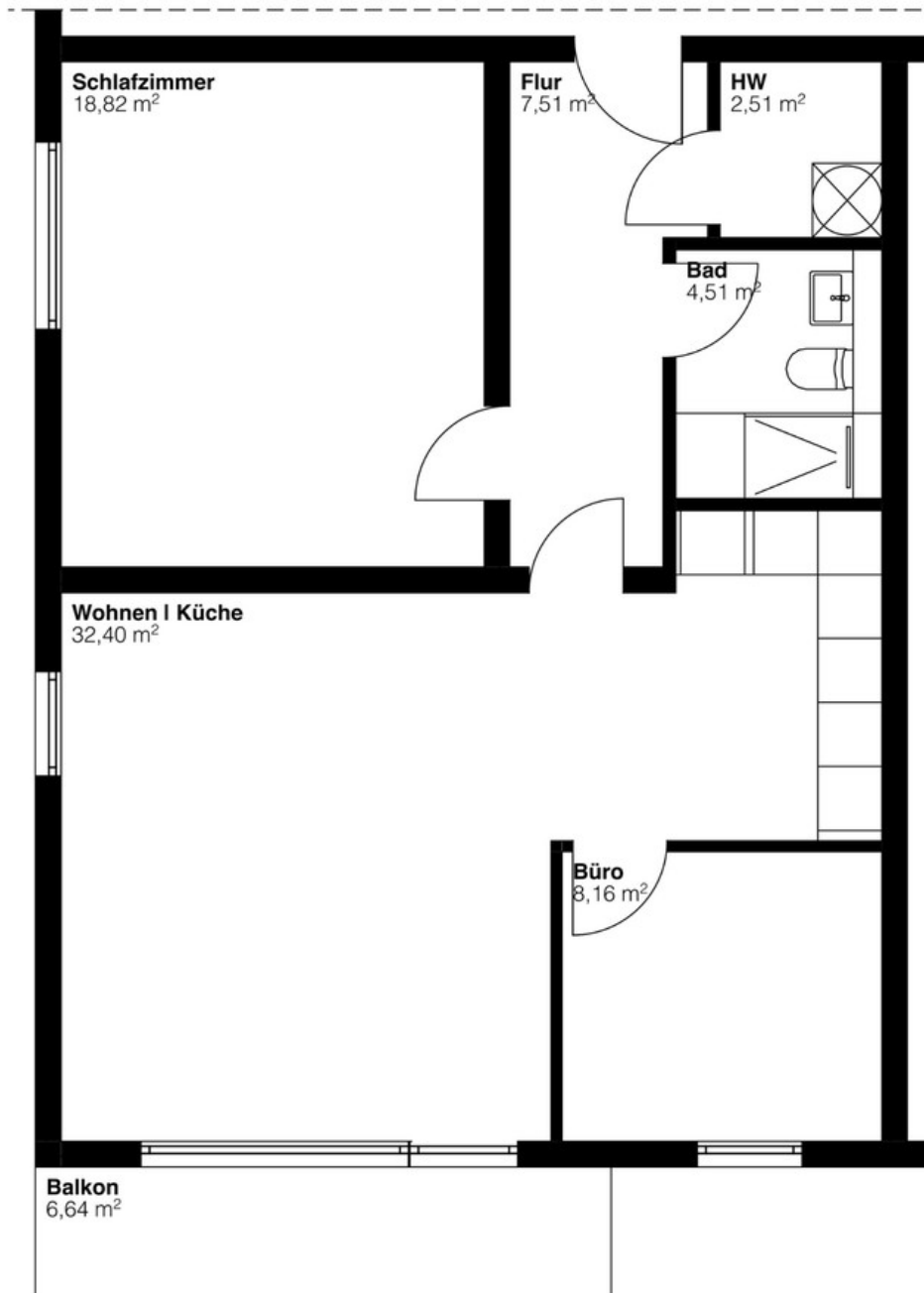
Geräumiges Schlafzimmer



Grundriss

Exposé - Grundrisse

MWD



Grundriss