

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### Einziehen und Wohlfühlen – stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Traumterrasse und Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-464675

#### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

65205 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	294 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände — sie ist ein Zuhause zum Ankommen und Genießen. Nach einer aufwendigen Kernsanierung im Jahr 2024 präsentiert sich das Objekt modern, hochwertig und mit besonderem Charme.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich, der viel Raum für individuelle Einrichtungsideen bietet. Angrenzend liegt die gemütliche Küche, in der Kochen wieder zum Vergnügen wird. Das Schlafzimmer überzeugt mit einem harmonischen Schnitt und lädt zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie draußen: die ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse. Hier genießen Sie Sonne vom Frühstück bis zum Feierabend, gestalten Ihre persönliche Wohlfühloase mit Pflanzen oder schaffen Platz für gesellige Abende mit Freunden. Dieses Plus an Lebensqualität macht die Wohnung zu etwas ganz Besonderem.

Das moderne Badezimmer rundet das stilvolle Gesamtbild ab. Und dank des eigenen Tiefgaragenstellplatzes parken Sie jederzeit bequem und sicher.

Ihre Vorteile im Überblick:

Kernsanierung 2024 — sofort einziehen und wohlfühlen Großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht

Ruhiges Schlafzimmer für erholsame Nächte Moderne Küche mit Charme

Stilvolles Badezimmer

Sonnenterrasse mit ca. 40 m<sup>2</sup> — pures Urlaubsfeeling Eigener Tiefgaragenstellplatz

Ob Single, Paar oder als stilvolles Refugium: Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität — und das jeden Tag.

Das Objekt ist derzeit zu einem Mietpreis von 1.350,00 € warm vermietet. (1.100,00 € kalt) Kann aber auch für den Eigennutz in 3 Monaten genutzt werden.

Auf Wunsch kann die Finanzierung direkt über uns angefragt werden. Sämtliche Objektunterlagen liegen bereits vor; zudem wurde die Immobilie von unseren Bankpartnern eingewertet. Dadurch können wir Ihnen eine schnelle, unkomplizierte und individuell abgestimmte Finanzierungslösung anbieten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Wiesbaden Nordenstadt. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie fahren einige Buslinien. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Ärzte, Bäckereien, ein Café und ein Einkaufszentrum. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, ein Museum, einen Club und eine Tierhandlung erreichen Sie.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



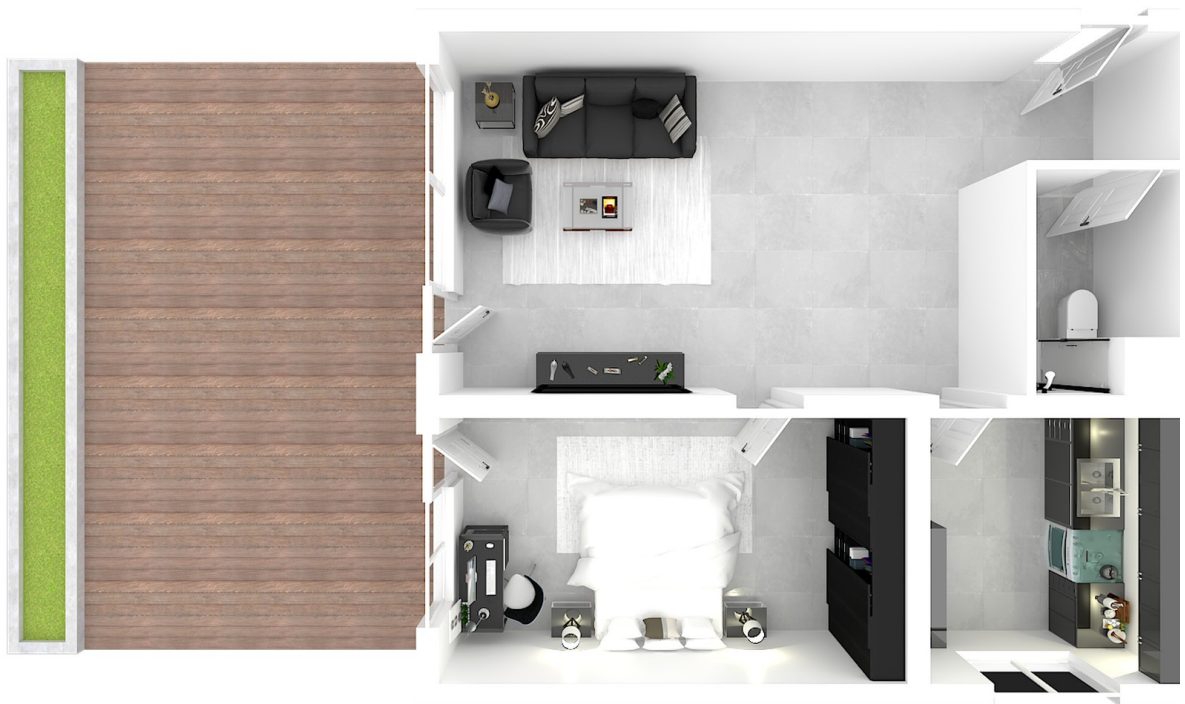
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

