

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

Bezugsfertig nach Sanierung: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wiesbaden-Biebrich



Objekt-Nr. OM-472475

Wohnung

Verkauf: **323.000 €**

Ansprechpartner:
MAAD Real Estate GmbH

65203 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,23 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	14.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	365 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug in ein frisch saniertes, neues Zuhause: Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Wiesbaden-Biebrich bietet auf ca. 77 m² ein durchdachtes Wohnkonzept für Eigennutzer, die ein modernes Eigenheim mit jeder Menge Wohnkomfort in ruhiger, wohnlicher und dennoch perfekt angebundener Lage suchen.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenanschluss. Die große Fensterfront sorgt für ein warmes Raumgefühl und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Grundriss wurde durchdacht optimiert und bietet so neben dem einladenden Wohnbereich ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein separates zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Büro, kleines Kinder-/Gästezimmer, oder Hobbyraum eignet.

Ein wesentlicher Vorteil der Wohnung ist der bezugsfertige Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden u.a. zentrale Gewerke erneuert und die Wohnung optisch wie technisch auf einen top-modernen Stand gebracht. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die einen modernen Wohnkomfort suchen und ohne weiteren Renovierungsbedarf direkt einziehen möchten.

Der Balkon mit Südausrichtung und Blick in den begrünten Innenhof erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen ruhigen Rückzugsort in geschützter Umgebung. Durch die Lage im Innenhof wohnt man angenehm zurückgesetzt, profitiert aber gleichzeitig von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Schlosspark und Rheinufer in fußläufiger Nähe.

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in Wiesbaden-Biebrich, einem der gefragtesten Stadtteile Wiesbadens mit top Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

Die Wohnung liegt zurückgesetzt im Innenhof und damit angenehm abgeschirmt vom direkten Straßenbereich. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und weitere Nahversorger befinden sich in der Umgebung.

Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar vor der Haustür und bietet eine gute Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt sowie den Hauptbahnhof.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Biebricher Schlosspark und zum Rheinufer. Beide Ziele sind fußläufig in unter 10 Minuten erreichbar und bieten hohen Freizeit- und Erholungswert im Alltag.

Auch für Pendler ist die Lage praktisch: Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A671 bestehen gute Verbindungen nach Wiesbaden, Mainz, Frankfurt und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Fußboden:

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.

Alle vorliegenden Objektunterlagen können bei weitergehendem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen und Unterlagen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

MAAD Real Estate GmbH

Gerichtsstr. 2

65185 Wiesbaden

Lage

Die Wohnung wurde 2026 umfassend saniert und befindet sich dadurch technisch und optisch in einem modernen, bezugsfertigen Zustand.

Die Highlights im Überblick:

- Erstbezug nach Sanierung
- ca. 77 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Zimmer plus praktischem Abstellraum
- heller Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenanschluss
- Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof
- frisch saniertes Badezimmer
- erneuerte Elektrik
- erneuerte Wasserleitungen
- neue Heizkörper in den Wohnräumen
- neue Wand- und Deckenoberflächen
- neuer, hochwertiger Vinylboden in moderner Eichenoptik
- neue Innentüren, Zargen und Fußleisten
- praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- optional kann eine neue Einbauküche gegen Aufpreis ergänzt werden

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Modernes Duschbad

Exposé - Galerie



Ruhiger Balkon



Südausrichtung

Exposé - Galerie

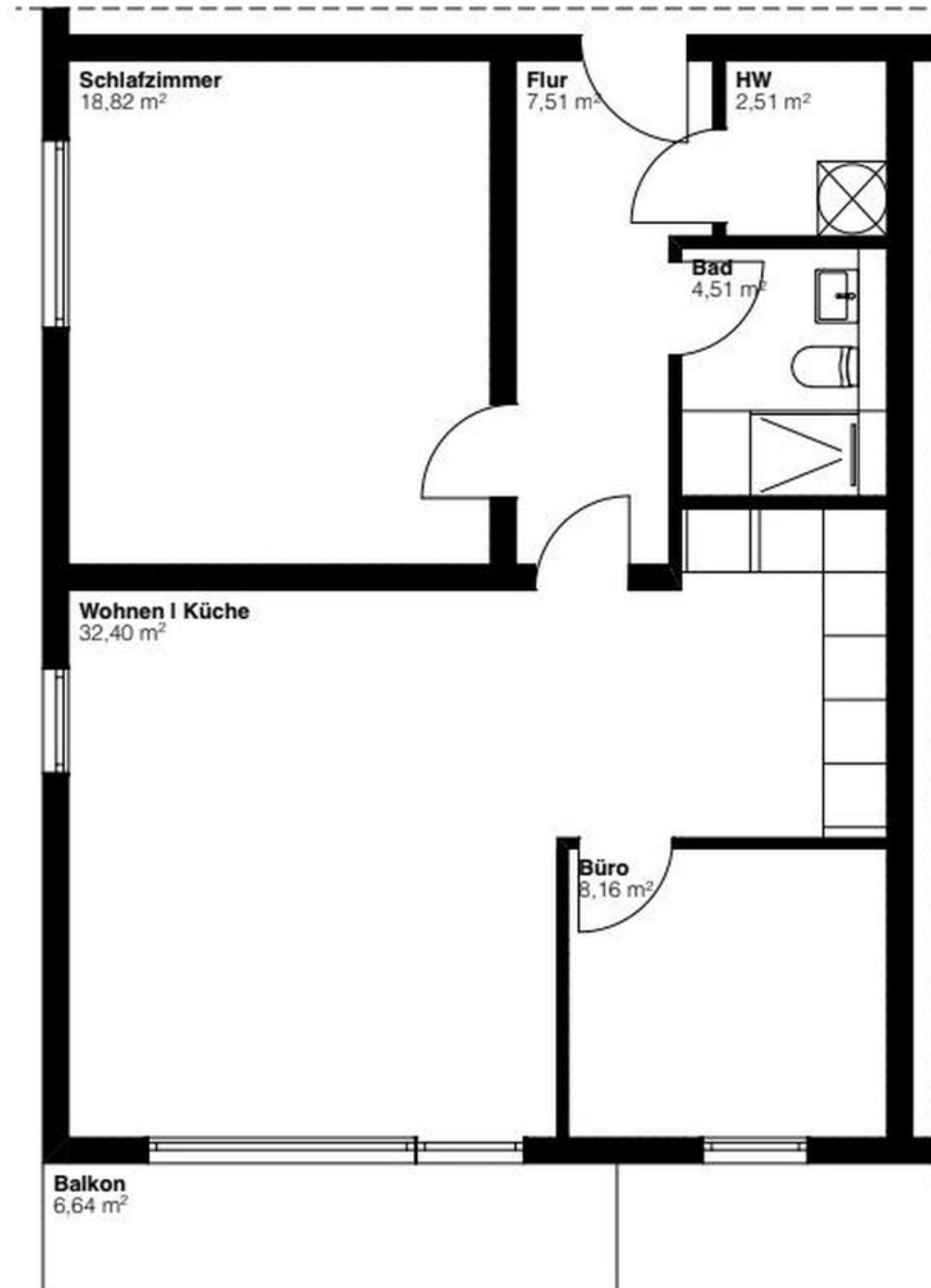


Großes Schlafzimmer



Kleines Büro, Kinder-/Gästezi.

Exposé - Grundrisse



Grundriss