

Exposé

Terrassenwohnung in Wiesbaden

Vollmöblierte 2-Zimmer | Erstbezug im Nerotal



Objekt-Nr. **OM-472483**

Terrassenwohnung

Vermietung: **845 € + NK**

Ansprechpartner:
MAAD Real Estate GmbH

Nerotal
65193 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.775 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absoluter Premiurlage von Wiesbaden, direkt an den Nerotalanlagen, erwartet Sie diese frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug nach Sanierung. Die ca. 42 m² große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus den 1970er Jahren und ist über wenige Treppenstufen erreichbar – eher als angenehmes Halbgeschoss denn als klassisches erstes Obergeschoss.

Die Wohnung wurde hochwertig modernisiert, vollständig möbliert und mit viel Gespür für kompaktes, komfortables Wohnen ausgestattet. Der Grundriss ist klar und praktisch: Vom Eingangsbereich mit Einbauschränklösung, Garderobe und Wäschetrockner gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit neuer Einbauküche und Zugang zur großzügigen Terrasse.

Das separate Schlafzimmer ist direkt vom Wohnbereich erreichbar und bietet neben Bett und Stauraum auch einen eingerichteten Arbeitsplatz.

Aufgrund der Ausrichtung zur Hangseite ist die natürliche Belichtung der Wohnung eingeschränkt. Dafür bietet sie jedoch eine angenehm geschützte und ruhige Wohnsituation.

Besonders attraktiv ist außerdem das bezugsfertige Gesamtkonzept: Küche, Möbel, Beleuchtung, Geschirr, Besteck, Bettwäsche, Arbeitsplatz und Terrassenmöblierung sind bereits vorhanden. Damit eignet sich die Wohnung ideal für alle, die in Wiesbaden ohne Einrichtungsaufwand ankommen möchten – ob beruflich, projektbezogen oder als hochwertiges kompaktes Zuhause in außergewöhnlicher Lage.

Ein Außenstellplatz rundet das Angebot ab. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Die Wohnung wurde frisch saniert und wird als Erstbezug nach Sanierung vollständig möbliert und ausgestattet vermietet.

Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist modern und funktional eingerichtet. Die neue Einbauküche in Weiß verfügt über eine Arbeitsplatte aus Kompaktlaminat, Edelstahlspüle, Kochfeld mit integriertem Dunstabzug nach unten, AEG-Einbaubackofen auf Arbeitshöhe, Spülmaschine, Kühlschrank und Arbeitsflächenbeleuchtung.

Das modern gestaltete Duschbad ist innenliegend und hochwertig ausgestattet. Es verfügt über eine barrierearme Dusche mit indirekter Beleuchtung, einen Waschtisch in Eichenoptik mit Schubladenausügen, einen beleuchteten Spiegel, ein freihängendes WC, Handtuchheizkörper sowie Fliesen in Marmor-Calacatta-Optik mit Messingakzenten.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- großzügige Terrasse zur Hangseite
- Außenstellplatz
- Erstbezug nach Sanierung
- vollständig möbliert und ausgestattet
- strapazierfähiger Vinylboden in Eichenoptik mit Fischgrätverlegung
- glatt verputzte Wände
- neue Innentüren
- Flur mit Einbauschränklösung, Garderobe und Wäschetrockner
- Sofa, Teppich, Sideboard und Esstisch
- Bett inklusive Matratze und Bettwäsche

- beleuchteter Kleiderschrank mit Spiegelfronten
- eingerichteter Arbeitsplatz mit Arbeitstisch
- Geschirr und Besteck vorhanden
- Deckenlampen vorhanden
- Lounge-Stuhl auf der Terrasse

Die Möblierung wird mitvermietet. Die Wohnung ist damit sofort nutzbar und besonders komfortabel für zeitlich flexible oder beruflich bedingte Aufenthalte.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Gewünscht ist eine Mindestmietdauer von sechs Monaten. Aufgrund der vollständigen Möblierung und Ausstattung eignet sich die Wohnung besonders für Singles, Berufspendler oder eine Firmenanmietung für projektbezogene Aufenthalte in Wiesbaden.

WLAN ist nicht enthalten und kann bei Bedarf selbstständig gebucht werden. Ein Kellerraum ist nicht vorhanden. Der Außenstellplatz gehört zum Angebot.

MAAD Real Estate GmbH

Gerichtsstr. 2

65185 Wiesbaden

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiesbadens: im Nerotal, direkt in erster Reihe an den Nerotalanlagen. Diese besondere Mikrolage verbindet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit der Nähe zur Wiesbadener Innenstadt und zählt zu den repräsentativsten Adressen der Landeshauptstadt.

Direkt vor der Haustür beginnen Spazierwege durch die historische Parkanlage in Richtung Neroberg und Taunus. Die Umgebung ist geprägt von altem Baumbestand, gepflegten Grünflächen, stilvoller Architektur und einem sehr angenehmen Wohnumfeld. Wer Natur, Ruhe und kurze Wege verbinden möchte, findet hier eine seltene Kombination.

Gleichzeitig bleibt die Innenstadt komfortabel erreichbar. Die nahegelegene Taunusstraße bietet Gastronomie, Cafés, ausgewählte Geschäfte und ein gewachsenes Wiesbadener Stadtbild mit besonderem Charme. Auch die Nerobergbahn, der Neroberg, Freizeitmöglichkeiten im Grünen sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Die Lage eignet sich ideal für Berufspendler, Singles oder Firmenmieter, die eine hochwertige Wohnadresse mit urbaner Anbindung und hohem Erholungswert suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche/Essen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie

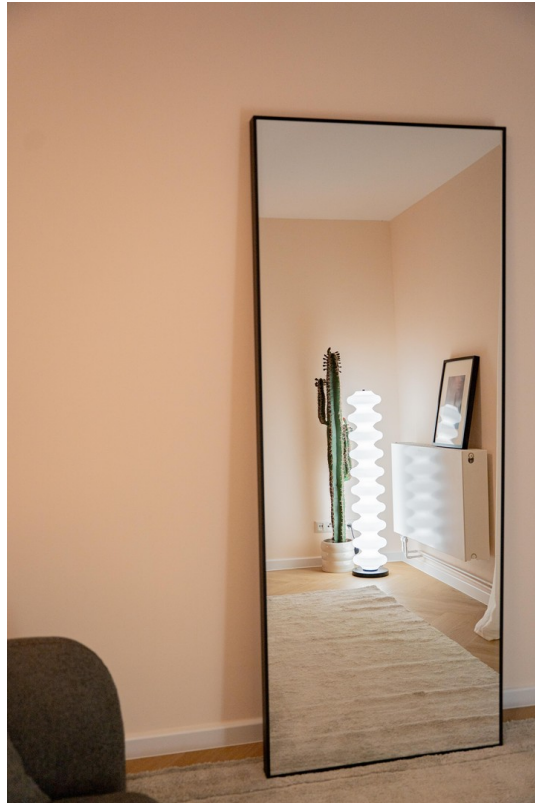


Terrasse



Garderobe

Exposé - Galerie



Wohnbereich



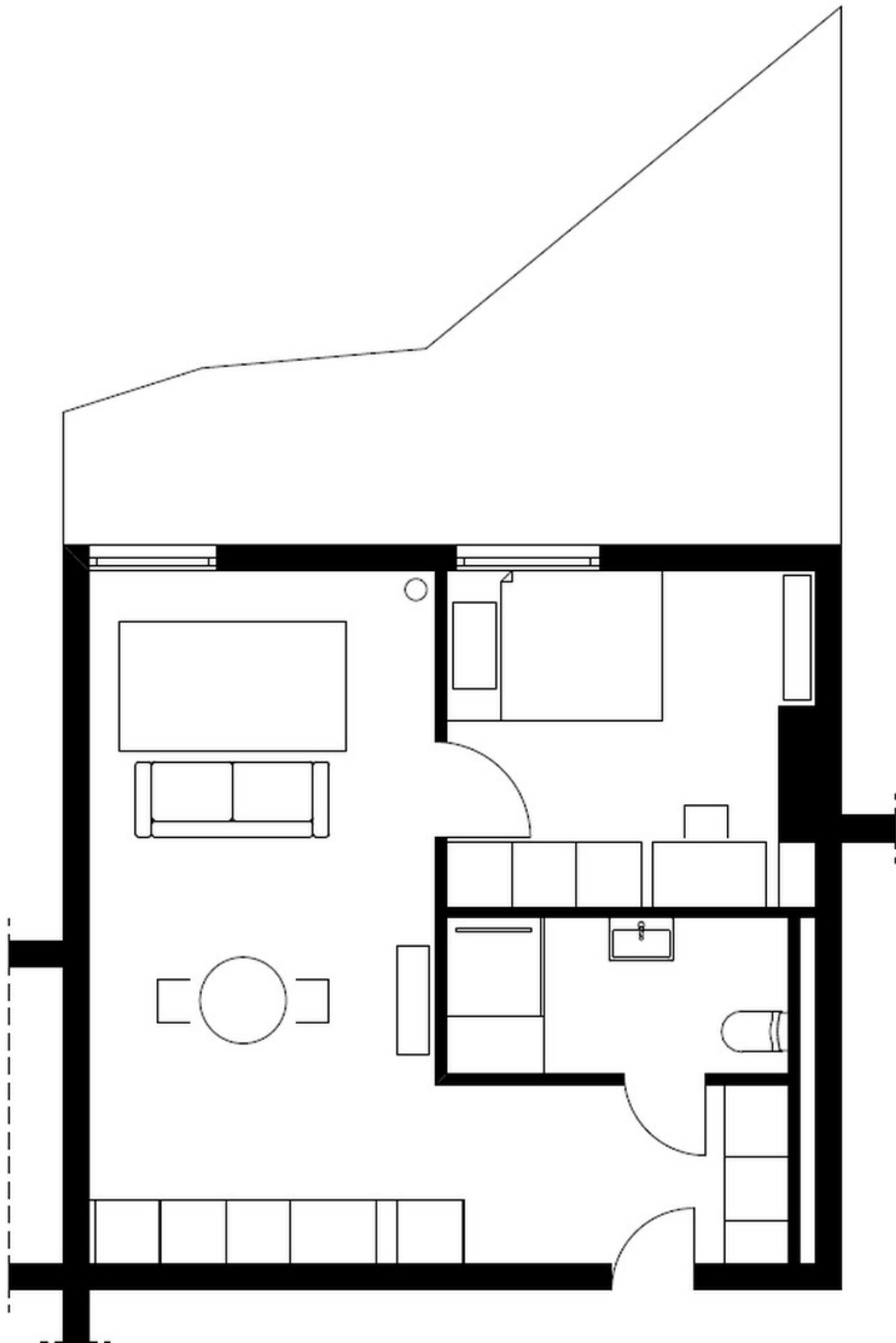
Essen/Wohnen

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Grundrisse



Grundriss