

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

**Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon,
modernem Bad & Top-Anbindung in Wiesbaden-
Schierstein**



Objekt-Nr. OM-477316

Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Sina Holzbrecher

Hardtstr. 3
65201 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	183 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattungsmerkmale und eine attraktive Lage im beliebten Wiesbadener Stadtteil Schierstein. Auf rund 44,40 m² Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare und eignet sich ebenso hervorragend als wertstabile Kapitalanlage.

Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon in Ostausrichtung schafft eine freundliche Wohnatmosphäre und lädt zu entspannten Morgenstunden in der Sonne ein. Das separate Schlafzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und einen gut nutzbaren Zuschnitt.

Das modernisierte Badezimmer, die 2015 erneuerten 3-fach verglasten Fenster, die vorhandene Einbauküche sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab. Zusätzlichen Stauraum bietet eine praktische Abstellfläche im Dachgeschoss.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist ab sofort bezugsfrei.

Highlights

- Helle 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
- Balkon mit Ostausrichtung
- Modernisiertes Badezimmer
- 3-fach verglaste Fenster (2015)
- Einbauküche (sowie auf Wunsch Möbel) inklusive
- Eigener Kellerraum sowie zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss
- Gas-Etagenheizung (Vaillant, Baujahr 2005)
- Bezugsfrei ab sofort

Ausstattung

Die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet, Küche und Badezimmer verfügen über pflegeleichte Fliesen. Die 3-fach verglasten Fenster tragen zu einem angenehmen Wohnklima und einer guten Energieeffizienz bei. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung (Vaillant, Baujahr 2005), wodurch der Energieverbrauch individuell gesteuert werden kann.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wiesbadener Stadtteil Schierstein, der für seine hohe Lebensqualität, den malerischen Hafen und die Nähe zum Rhein bekannt ist.

Bushaltestellen sowie der Bahnhof Wiesbaden-Schierstein sind bequem fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Auch für Berufspendler ist die Lage ideal: Über die A66 erreichen Sie den Flughafen Frankfurt in etwa 25–30 Minuten. Gleichzeitig laden der Schiersteiner Hafen, das Rheinufer und zahlreiche Rad- und Spazierwege zu erholsamen Stunden im Grünen ein – eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Freizeitqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	381,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



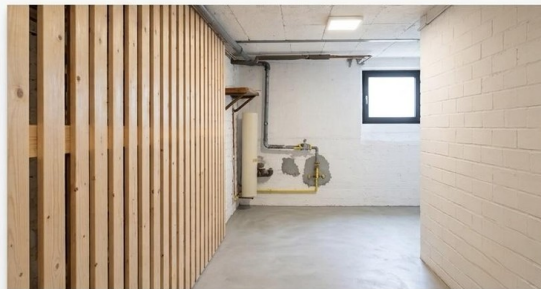
Hausansicht



Dachboden



unter Treppenstellernische



großer Kellerraum

Kellerräume/Dachgeschossabteil

Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Grundrisse

EXPOSÉ-GRUNDRISS

Wohnung 3 • Übersichtliche & moderne Darstellung (nach WoFIV)



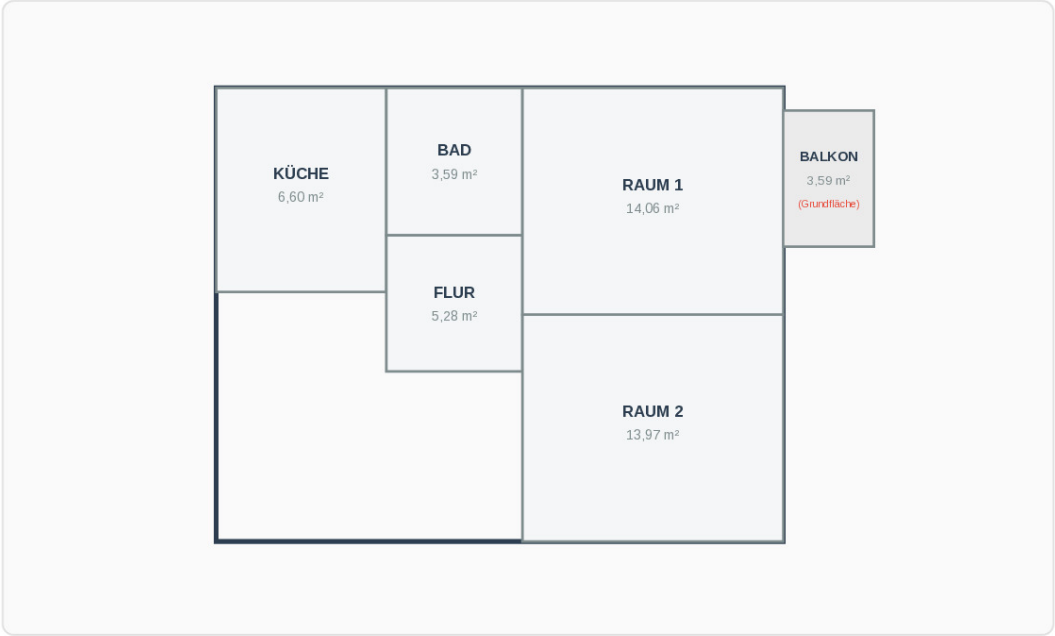
RAUMBEZEICHNUNG (WOHNUNG 3)	ANRECHNUNG	WOHNFLÄCHE (M²)
Raum 1	100 %	14,06 m²
Raum 2	100 %	13,97 m²
Küche	100 %	6,60 m²
Flur	100 %	5,28 m²
Bad	100 %	3,59 m²
Balkon (Grundfläche: 3,59 m²)	25 % (Standard nach WoFIV)	0,90 m²
Gesamte Wohnfläche (nach WoFIV)		44,40 m²

Hinweis: Die Wohnflächenberechnung erfolgte konform zur Wohnflächenverordnung (WoFIV).
Balkone werden darin standardmäßig zu 25 % angerechnet. Alle Grunddaten stammen exakt aus dem originalen Bauplan.
Heizleistung laut Plan: Ges. Leist. 3,5 kW. Raum 1: 1906 W | Raum 2: 1125 W | Bad: 430 W.

Exposé - Grundrisse

EXPOSÉ-GRUNDRISS

Wohnung 3 • Übersichtliche & moderne Darstellung (nach WoFIV)



RAUMBEZEICHNUNG (WOHNUNG 3)		ANRECHNUNG	WOHNFLÄCHE (M²)
Raum 1		100 %	14,06 m²
Raum 2		100 %	13,97 m²
Küche		100 %	6,60 m²
Flur		100 %	5,28 m²
Bad		100 %	3,59 m²
Balkon (Grundfläche: 3,59 m²)		25 % (Standard nach WoFIV)	0,90 m²
Gesamte Wohnfläche (nach WoFIV)			44,40 m²

Hinweis: Die Wohnflächenberechnung erfolgte konform zur Wohnflächenverordnung (WoFIV).
Balkone werden darin standardmäßig zu 25 % angerechnet. Alle Grunddaten stammen exakt aus dem originalen Bauplan.
Heizleistung laut Plan: Ges. Leist. 3,5 kW. Raum 1: 1906 W | Raum 2: 1125 W | Bad: 430 W.