

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wiesbaden

### Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung in Wiesbaden-Schierstein \*provisionsfrei\*



Objekt-Nr. **OM-294032**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **307.000 €**

Ansprechpartner:  
G. Helm

Hermann-Löns-Str. 36  
65201 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	01.07.2024
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen!

Die angebotene lichtverwöhnte 4-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) einer gepflegten Wohnanlage in schöner Lage von Wiesbaden-Schierstein Nord.

Von der großzügigen und zentral gelegenen Diele aus gelangen Sie in alle vier Zimmer, die Küche sowie in das schöne Tageslichtbad mit Badewanne.

Die geräumigen Zimmer sind gut geschnitten, zwei von ihnen bestechen durch Parkettboden und jeweils einem schönen Balkon. Vom Wohn-sowie Esszimmer aus haben Sie direkten Zugang zu einem der Balkone. Dieser ist ideal nach Süden ausgerichtet und verspricht sonnige Stunden.

In zwei der Schlafzimmer wurden elektrische Rollläden verbaut.

Eingeschlossen im Kaufpreis ist die Küche (inkl.Herd + Dunstabzugshaube von Miele, Spülmaschine) sowie das Badezimmer.

Hauseigene Parkplätze befinden sich vor der Tür.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Kellerraum sowie einen eigenen großen Abstellraum auf dem Dachboden.

Die Wohnung wurde kontinuierlich instand gehalten (z.B. Erneuerung der Unterverteilung, Erneuerung aller Zimmertüren sowie Wohnungseingangstür) und liebevoll modernisiert.

Die Nebenkosten inklusive Verwalter und Rücklagen betragen circa EUR 420,- pro Monat.

## Ausstattung

- 2 Balkone
- Tageslichtbad
- Parkett, Laminat und Fliesenböden
- elektr. Rollläden in zwei Schlafzimmern
- erneuerte Wohnungseingangstür
- erneuerte Zimmertüren
- inkl. Küche
- inkl. Badezimmer
- hauseigene Parkplätze
- großer Keller sowie Speicherraum
- Wasch-und Trockenraum

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Privatverkauf.

## Lage

Sowohl der schöne Schiersteiner Hafen mit seiner Uferpromenade als auch die Weinberge des vorderen Rheingau sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

In direkter Nähe der Wohnung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen und Apotheke. Bushaltestellen, mehrere Spielplätze sowie Kindergärten und eine Grundschule sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Im Umkreis von 2 km erreicht man außerdem alle weiterführenden Schulen (Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Gymnasium).

Durch den Autobahnanschluss ist das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell zu erreichen. In 15 Minuten gelangen Sie mit dem Stadtbus in die schöne Wiesbadener Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

