

## Etagenwohnung in Wiesbaden

**Zentral gelegene Wohnung mit  
Gartenmitbenutzung in Biebrich**



Objekt-Nr. 551

**Etagenwohnung**

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:

Tim Federmann

Telefon: 06128 720273

65203 Wiesbaden  
Hessen

Baujahr	1960	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	147 €	Heizung	Etagenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einer Wohnung, die sich im Herzen von Wiesbaden Biebrich befindet, dabei jedoch Ruhe und Gemütlichkeit bietet? Möchten Sie eine erschwingliche Immobilie mit niedrigen Nebenkosten und sogar einem eigenen Garten?

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese 2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss eines charmanten 8-Familienhauses aus dem Jahr 1960 kombiniert die Vorzüge einer zentralen Lage, die es ermöglicht, alles Notwendige fußläufig zu erreichen, mit der erholsamen Stille eines Hinterhofes.

Genießen Sie das Privileg einen großzügigen Innenhofgarten mitbenutzen zu dürfen, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die ca. 48,75m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, der besonders für Paare und Singles ideal ist. Die nach Süden ausgerichteten Fenster im Wohn- und Schlafzimmer sorgen für lichtdurchflutete Räume und Sonnenschein den ganzen Tag über.

Die geräumige Küche bietet Platz für eine kleine Essecke, während das kleine, aber praktische Duschbad mit Fenster und das separate WC zusammen mit der geräumigen Diele das Raumangebot abrunden.

## Ausstattung

- Die ca. 48,75m<sup>2</sup> große Wohnung wurde im Jahr 2004 umfassend saniert. Neben neu angelegten Wänden und Bodenbelägen wurden unter anderem die Strom- und Heizungsleitungen sowie die Heizkörper erneuert.

- Weitere Modernisierungen: Moderne Gasetagenheizung 2019, Steigleitungen 2019.

- 2024/2025 wird das Dach erneuert, die Kosten hierfür können vollständig aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden, die aktuell über 100.000€ beträgt.

- Geräumiger Abstellkeller und Fahrradstellplätze im Innenhof.

- Großer, sonniger Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung.

- Die Wohnung befindet sich im 3.OG, ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden.

- Zur Wohnung gehört kein Parkplatz.

### Weitere Ausstattung:

Garten, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns

Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Lage

Ihr neues Heim liegt mitten im Zentrum von Wiesbaden Biebrich.

Biebrich ist ein sehr lebendiger Stadtteil mit einer großartigen Infrastruktur.

Der Begriff "Kurze Wege" gilt hier für alles: Ärzte, Einkaufen, Essen gehen, Friseur, Schulen oder der Bus in die Stadtmitte sind nur wenige Fußminuten entfernt.

Neben der großartigen Infrastruktur können Sie sich auch über den herrlichen, nur wenige Meter entfernten Schlosspark sowie das nahe Rheinufer freuen, das zum Flanieren, Joggen oder zum Wassersport einlädt.

Fahrzeiten:

- Autobahnauffahrt A66: 4 Minuten
- Wiesbaden HBF: 6 Minuten
- Mainz: 8 Minuten
- Frankfurt Flughafen: 20 Minuten
- Frankfurt: 25 Minuten

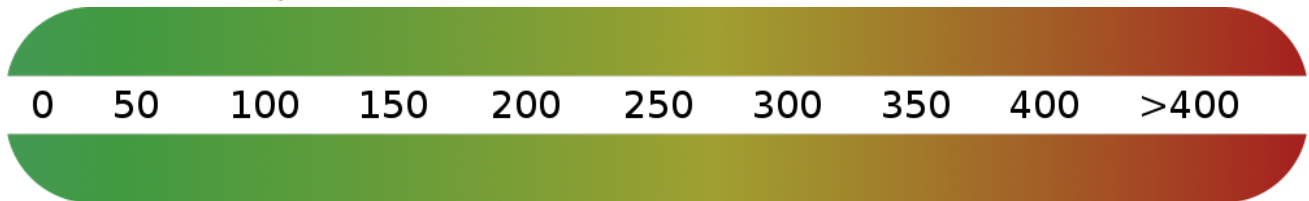
## Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käuferprovision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Große Küche

# Exposé - Galerie



Duschbad mit Tageslicht - klei

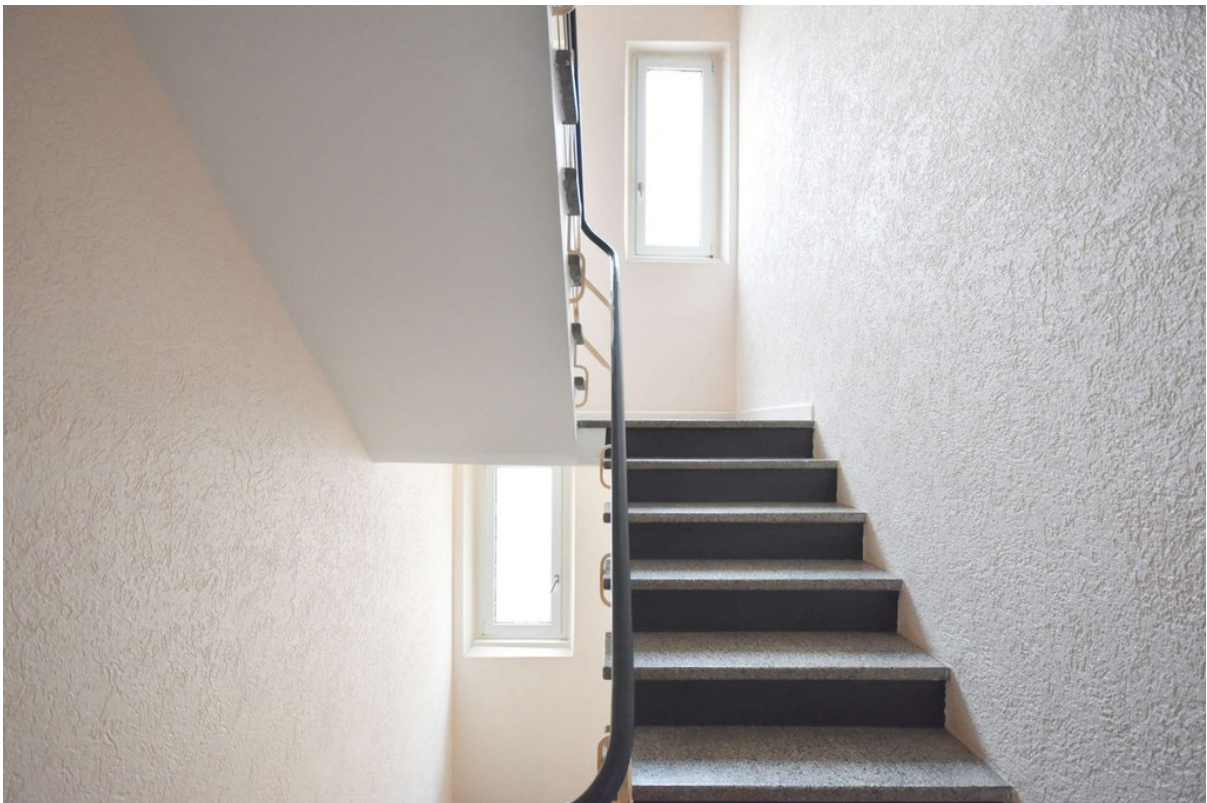


Separates WC

# Exposé - Galerie



Geräumige Diele



Gepflegtes Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich im ruhigen Hin



Großer Garten zur gemeinschaft

# Exposé - Grundrisse



Grundriss