

Gepflegte 3-Zimmer Wohnung im Herzen Wiesbadens



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. **CO00084**

Verkauf: **347.000 €**

Ansprechpartner:

Carsten Ott

Telefon: 06132 432679

Mobil: 0177 5606788

65197 Wiesbaden

Hessen

Baujahr	1951	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	207 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: B
- erstellt am: 19.07.2021
- gültig bis: 18.07.2031
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 52,8 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Etagenheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1951

Diese ansprechende 3 Zimmer Wohnung liegt im beliebten Wiesbadener Rheingauviertel.

Ruhig, aber dennoch zentral in Wiesbaden gelegen, betreten Sie im 4. Stockwerk Ihre neue helle Wohnung.

Neben 2 Schlafräumen und einem großzügigen Wohnzimmer gibt es eine Wohnküche mit einer modernen Einbauküche.

Von der Küche gelangen Sie auf einen Balkon. Hier lässt es sich gut frühstücken oder genießen Sie hier Ihren Feierabend.

Zusätzlich zum Balkon kann auch der Gartenbereich für gesellige Abende genutzt werden.

Platzsorgen werden Sie bei dieser Immobilie nicht haben, dafür sorgen Kellerraum und ein Speicherplatz auf dem Dachboden.

Es besteht die Möglichkeit Fahrzeugstellplätze anzumieten, zudem können Sie die Wohnung auch komplett möbliert übernehmen.

Das Hausgeld beträgt nur ca. 207 Euro/Monat und die Immobilie befindet sich einem sehr gepflegten Zustand.

Ausstattung

3 Zimmer Wohnung in der obersten 4. Etage

Balkon

Bad mit Badewanne

Einbauküche

Abstellraum

Keller & Speicher

Bodenbeläge: Laminat & Fliesen

Anmietung von Parkplätzen möglich

Wohnung kann komplett möbliert übernommen werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Carsten Ott

Tel.: +49 (0)6132 – 43 26 79

Mobil.: +49 (0)177 – 5 60 67 88

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie die Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Lage

Die gepflegte 3 Zimmer Wohnung befindet sich im beliebten Wiesbadener Rheingauviertel.

Die Stadtmitte (Fußgängerzone) ist fußläufig erreichbar.

In der familienfreundlichen Umgebung befinden sich alle Dinge des täglichen Gebrauchs in unmittelbarer Nähe.

Hierzu zählen:

Einkaufsmöglichkeiten

Discounter & Supermärkte

Restaurants

Ärzte & Apotheken

Fitnesscenter & Sportvereine

Spielplätze

Kindergärten

Schulen

Durch den direkten Anschluss an die A643 und die A66 sind die umliegenden Städte Mainz, Darmstadt, Frankfurt sowie der Frankfurter Flughafen sehr schnell erreichbar.

Das öffentliche Verkehrsnetz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Courtage

2,38% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 2,38% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 2% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	52,80 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Badezimmer



Zimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss