

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wiesbaden

Ihr neues gemütliches Zuhause im Grünen und doch zentral



Objekt-Nr. **OM-203721**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.430 € + NK**

Ansprechpartner:
Cora Rieg

65197 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	4.290 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	110,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	13,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	320 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3 ZKBT

ca. 110 m² Wohnfläche und 13 m² Nutzfläche

Neubezug nach Renovierung

riesengroßes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit integrierter geräumiger Einbauküche (neu)
eigener Eingang

großes Badezimmer (neu) mit ebenerdiger Dusche (neu)

Gäste-WC (neu)

eigener Hauswirtschaftsraum

ca. 200 m² eigener Garten mit Terrasse (ca. 25 m²) und eigenem Gartenhaus

neue CAT 7 Verkabelung

neue Fenster mit Rolläden, neue Haustür, neue Zimmertüren

ausreichende Parkmöglichkeiten direkt vor der Wohnung

diese Wohnung ist eine NICHTRAUCHER-WOHNUNG

Die Einliegerwohnung befindet sich ebenerdig in einem Bungalow. Sie wurde frisch saniert und verfügt über einen separaten Eingang. Die lichtdurchflutete Wohnung hat einen eignen großen Garten (ca. 200 m²) inkl. neuer großzügiger Terrasse (ca. 25 qm). Die offene Einbauküche ist neu, sehr geräumig und bietet sehr viel Stauraum für alle Utensilien des täglichen Gebrauchs. Alles ist neu und modern ausgestattet.

Ausstattung

Sie erreichen Ihre helle, lichtdurchflutete Wohnung durch Ihren eigenen Zugang und betreten Ihre Wohnung ebenerdig. Geradeaus ist das Gäste-WC. Links befindet sich ein riesiger, heller Raum, der sich als Schlaf- oder Kinderzimmer eignet. Rechts liegt das große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großer integrierter, offener Einbauküche. Die Einbauküche ist neu. Das große helle Badezimmer ist ebenfalls neu - mit ebenerdiger Dusche mit moderner Glaswand, einem stylischen Heizkörper und Bidet und Toilette - ausgestattet. Vom Badezimmer aus gelangen Sie auch in den eigenen Hauswirtschaftsraum, der viel Platz für Waschmaschine, Trockner und zu verstauende Putzutensilien bietet. Im hinteren Bereich liegt das geräumige zweite Zimmer, das sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Fernsehraum oder auch als Büro eignet. Der große Raum wurde mit hochwertigem Korkboden neu belegt. Hier befindet sich außerdem ein kleiner Abstellraum, der sich bei Bedarf auch als begehbarer Kleiderschrank nutzen lässt.

Die Wohnung ist für maximal 2 Erwachsene und 1 Kind geeignet! Es handelt sich um ein Nichtraucher-Haus und um eine NICHTRAUCHER-WOHNUNG.

Die Wohnung befindet sich in einem Bungalow mit separatem Eingang. Sie ist frisch renoviert und mit neuen Fliesen, neuem exklusiven Korkboden, neuen Badezimmerobjekten, neuen Zimmertüren, neuer Haustür sowie neuen Fenstern ausgestattet.

Den großen eignen Garten können Sie für Ihre eigene Kräuter- oder Gemüsezucht nutzen, Blumen anpflanzen oder Sie verweilen draußen in einer ruhigen Atmosphäre, genießen Ihren Feierabend und relaxen.

Ein eigenes geräumiges Gartenhäuschen bietet zusätzlich genügend Platz für Gartengeräte, Rasenmäher oder auch für die Gartenmöbel während des Winters.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Einliegerwohnung befindet sich in einer Sackgasse eines ruhigen Wohngebietes in Wiesbaden. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Durch die zentrale Lage erreichen Sie in ca. 3 km die Wiesbadener Innenstadt (Bushaltestelle nur ein paar Schritte entfernt) sowie in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, verschiedene Supermärkte, Apotheke, Optiker, Bank, Einkaufszentrum sowie Friseurgeschäft). Super Verkehrsanbindung an Bus, Autobahn sowie zum Bahnhof, Haltestellen zum öffentlichen Nahverkehr befinden sich nur 2 Minuten fußläufig entfernt. Die Wohnung liegt im Grünen: Spaziergehen, Joggen, Radfahren, Relaxen, alles direkt vor der Haustür. Sie setzen sich in Ihren eigenen Garten und fühlen sich wie im Urlaub, und das "mitten" in Wiesbaden. Ein Tennisplatz ist gut zu Fuß zu erreichen und auch ein Fußballplatz befindet sich in der Nähe. Zur Wiesbadener Fasanerie sind Sie in 10 Minuten hingelaufen! Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien sowie die Hochschule Rhein-Main sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Klarenthal wird auch als "grünes Tor Wiesbadens" bezeichnet und charakterisiert damit seine hervorragende Lage am Hang des Taunus und vor den Toren der Stadt.

Die Vorzüge der Lage am Rande eines ausgedehnten Naherholungsgebietes mit viel Wald und Wiesen, guter Luft und kilometerlangen Spazierwegen haben auch viele Wiesbadener längst erkannt.

Die zahlreichen Besucher der Ausflugsgaststätten, des Tier- und Pflanzenparks Fasanerie, die jährlich stattfindenden "Klarenthaler Kulturtage" mit dem Klarenthaler Sommerfest sind gute Beispiele dafür.

Klarenthal ist mit seiner Erschließung Mitte der 60er Jahre zwar einer der jüngsten Stadtteile Wiesbadens, mit seiner 700-jährigen Siedlungsgeschichte aber auch einer der ältesten Vororte der Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wozi offene Küche (ca.34,5 qm)

Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Küche _ Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnküche_2



Einbauküche - Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnküche_1



Wohnküche_3

Exposé - Galerie



Wohnküche



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Bad (ebenerdige Dusche)



Badezimmer - Toilette+Bidet

Exposé - Galerie



Badezimmer_1



Badezimmer_2

Exposé - Galerie



Badezimmer_3



Zimmer 2_1

Exposé - Galerie



Zimmer 2_2

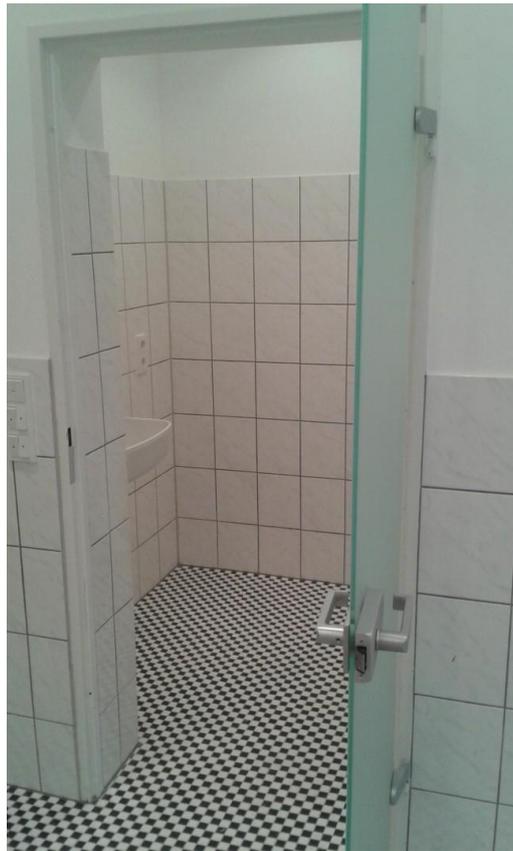


Zimmer_2_3



geräumige Terrasse

Exposé - Galerie



Waschküche



Eingang (Garten + Gartenhaus)

Exposé - Galerie

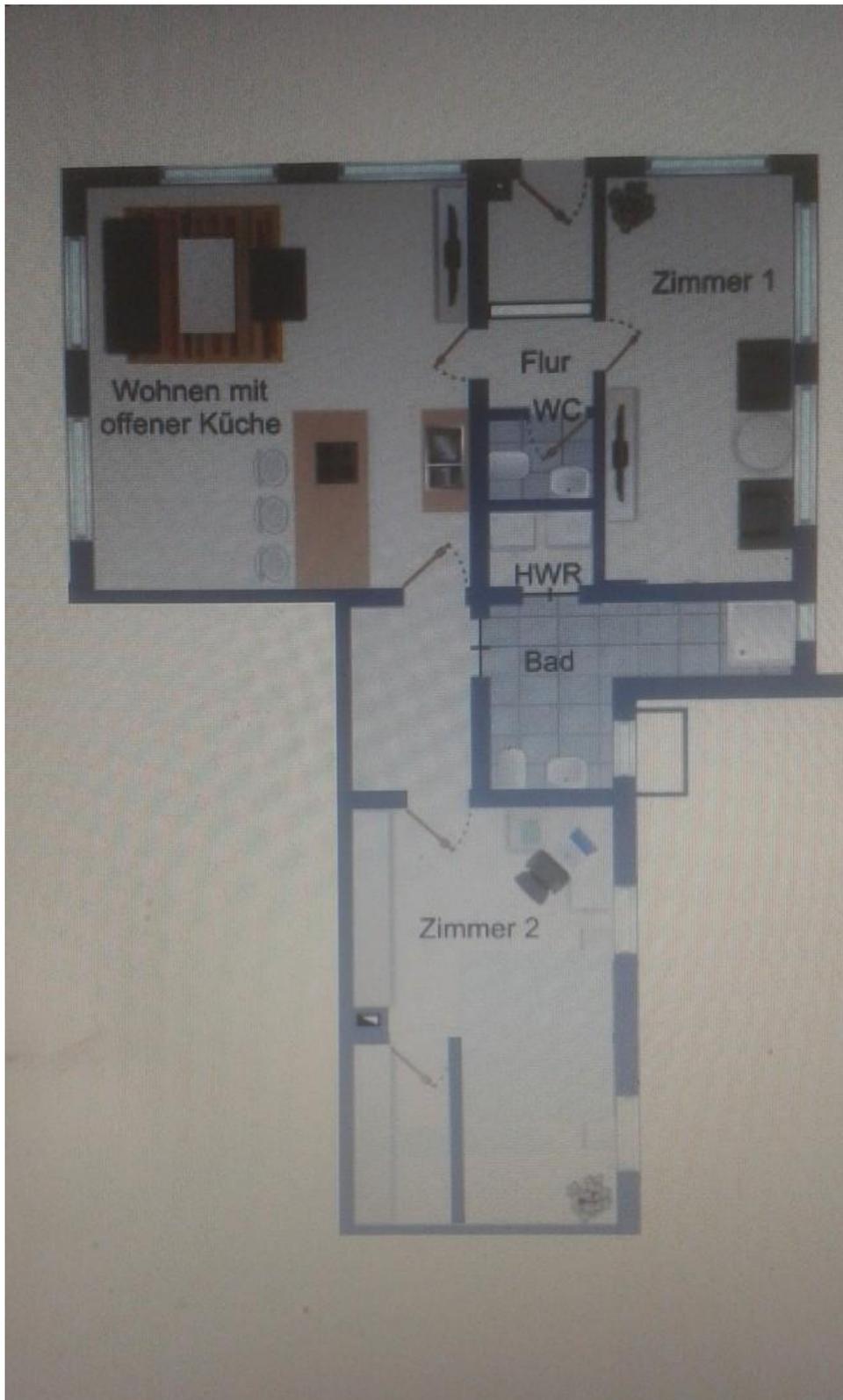


neue Terrasse (25 qm)



Abstellraum/begehbar.Kleiderschr

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung