

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

**Provisionsfreie, helle 3-Zi. Whg. im Wiesbadener Westend - sehr gut vermietet**



Objekt-Nr. OM-221311

### Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Dominik Söder

Blücherstraße 26  
65195 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1890	Hausgeld mtl.	211 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal zur Kapitalanlage. Sie ist aktuell an eine ruhige Familie vermietet.

Die Wohnung ist ruhig in verkehrsgünstiger Lage, fußläufig zur Innenstadt gelegen.

Der Grundriss der Wohnung ist attraktiv, modern gestaltet und sehr hell, alle Zimmer sind vom Gang aus begehbar (keine Durchgangszimmer). So besteht bei der Nachvermietung auch das Potential zur weiteren Mietsteigerung durch Vermietung an eine WG, gerade auch durch die nahegelegene Hochschule RheinMain.

Alle Drei Zimmer sind gut geschnitten und etwa gleich groß. Somit wird Flexibilität für Schlafzimmer, Wohnzimmer oder auch Kinderzimmer geboten. Alle Fenster verfügen über Jalousien / Rollläden.

Die WEG besteht aus 8 Einheiten, die Gemeinschaftsflächen werden stets in sehr gutem Zustand gehalten - obwohl in den vergangenen Jahren einiges am Haus erneuert wurde ist ausreichend Instandhaltungsrücklage vorhanden.

## Ausstattung

Die eingebaute Küche enthält Waschbecken, Herd und Ofen sowie Anschlüsse für Wasch- und Spülmaschine und ist im Eigentum des Mieters.

Das Bad verfügt über eine Badewanne u. Dusche.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2019 ausgetauscht, zudem befindet sich die Wohnung im geplanten "Fernwärme-Vorranggebiet" des regionalen Versorgers ESWE.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Makrolage:

Die Landeshauptstadt Wiesbaden liegt perfekt zwischen Frankfurt, Mainz, Darmstadt, dem Rheingau und dem Taunus. Die hervorragende Infrastruktur und ein sehr gutes Angebot an Arbeitsplätzen machen Wiesbaden als Standort für Wohnimmobilien hoch interessant.

Mikrolage

Die denkmalgeschützte Liegenschaft befindet sich im Wiesbadener Westend, nahe zur Innenstadt und zur Hochschule.

In der Zeit von 1888 - 1914 wurde das Feldherrenviertel am äußeren Westend errichtet. Der Späthistorismus prägt die Bauweise in der Blücherstraße. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Kindergärten.

Die Wohnung im Westend ist sehr begehrt und ideal geeignet für Familien, Paare oder Studenten. Die Fachhochschule ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, auch die Nähe zur City wird von den Bewohnern des Hauses sehr geschätzt.

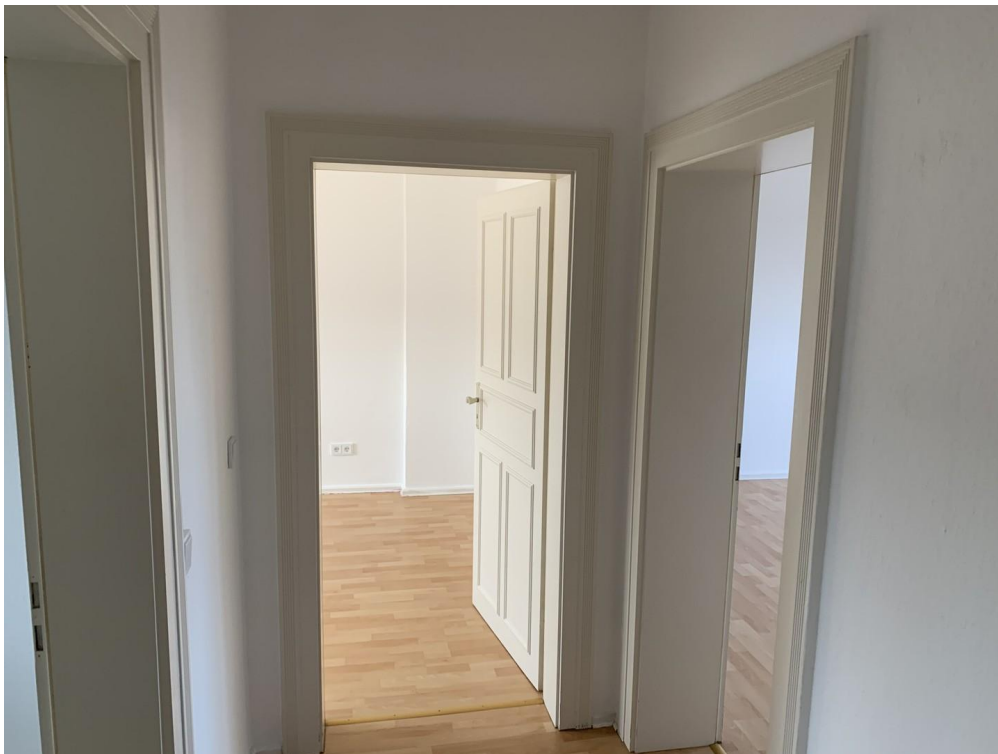
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3



# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss