

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### Wunderschöne Altbauwohnung im Herzen von Wiesbaden



Objekt-Nr. OM-252641

#### Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rolf Schumann

65183 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1885	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschöne, großzügige und schicke Altbauwohnung mit Charme in absolut zentraler und verkehrsgünstiger Lage im Herzen von Wiesbaden und doch im Grünen. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand. Alle Wohnungen und das Treppenhaus sind aufwendig renoviert und saniert.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock dieses kleinen Mietshauses mit insgesamt 5 Parteien. Die Räume sind intelligent geschnitten und lichtdurchflutet. Die gesamte Wohnung strahlt Weite, Helligkeit und Großzügigkeit aus. In allen Räumen ist massives Bambusparkett verlegt, welches den Wohlühlcharakter der Wohnung hervorhebt. In zwei Zimmern haben eine Stuckdecke. Die 3,90 m hohen Räume prägen zudem das Gesamtbild dieser modernen Altbauwohnung.

Ein schöner Balkon rundet das Gesamtbild dieser schmucken Altbauwohnung ab.

Die Einbauküche kann (wenn gewünscht) gegen eine Abstandszahlung (VB) vom bisherigen Mieter erworben werden.

Außerdem steht Ihnen ein geräumiger Kellerraum zur Verfügung.

Stellplätze für Waschmaschine und Trockner befinden sich in der Waschküche. Beheizt wird diese wunderschöne Altbauwohnung durch eine moderne energiesparende Gasetagenheizung.

Des weiteren verfügt das Haus über einen Glasfaseranschluss, der auf Wunsch genutzt werden kann.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Bushaltestellen mit diversen innerstädtischen Verbindungen, auch in Richtung Hauptbahnhof und Mainz befinden sich in unmittelbarer Nähe. In nur wenigen Minuten gelangen Sie zudem auf die Autobahnen in alle Richtungen.

## Lage

Der Schulberg befindet sich zentral in der Stadtmitte und trotzdem wohnt man in idyllischer Ruhe. Die Infrastruktur vor Ort ist sehr gut. Zu Fuß erreicht man die Langgasse (Haupteinkaufsstrasse in Wiesbaden, Fußgängerzone) in nur 1 Minute. Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte sind ebenfalls fußläufig bequem erreichbar. Ebenfalls befinden sich zahlreiche gehobene, abwechslungsreiche und internationale Gastronomien in der unmittelbaren Umgebung.

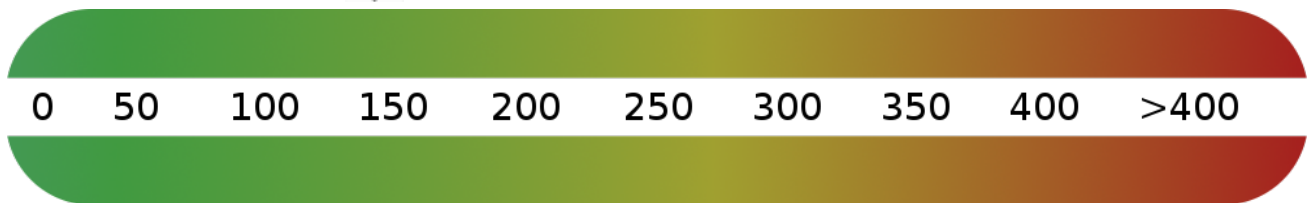
Es kann ein Stellplatz in der benachbarten Tiefgarage auf Wunsch angemietet werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	144,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hausvorderfront

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Flur

# Exposé - Galerie



Küche1



Küche2

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Kinderzimmer

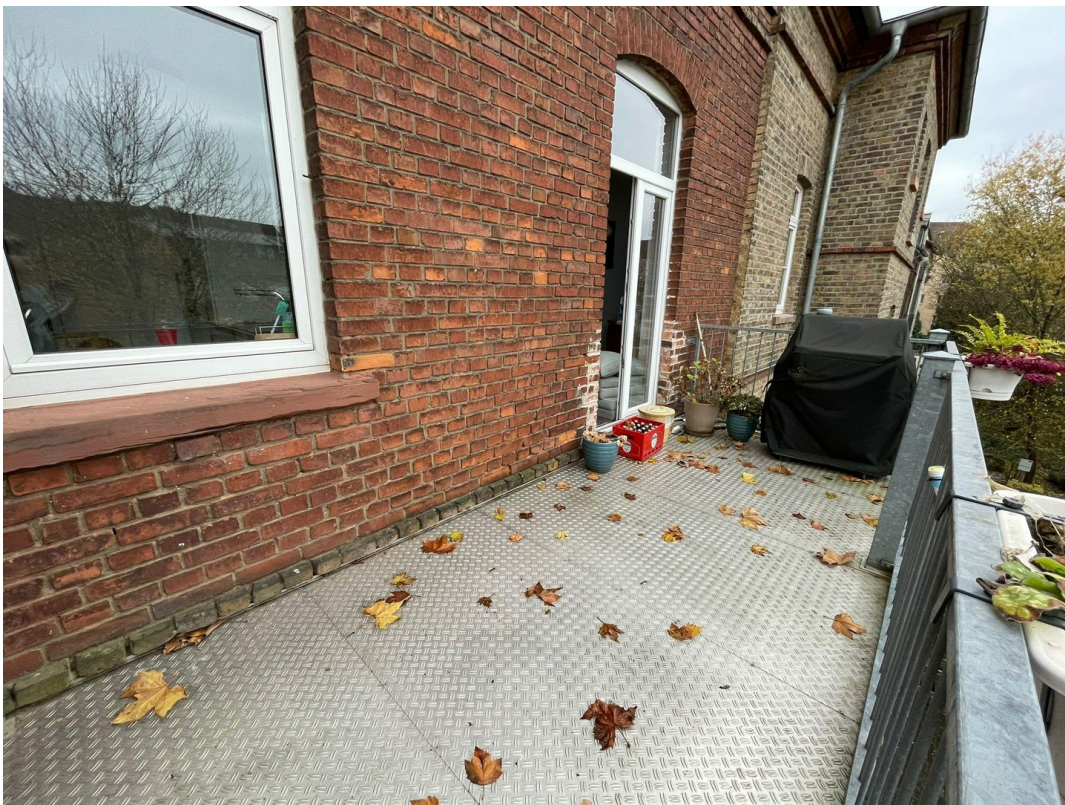


Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon



# Exposé - Grundrisse

