

# Exposé

## Maisonette in Wiesbaden

### "Gute-Laune"-Maisonette mit Galerie, 3 Balkone in WI-Kloppenheim



Objekt-Nr. **OM-314875**

#### Maisonette

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Susanne Lorenz

65207 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,20 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung: eine sonnige und moderne Maisonette-Wohnung mit drei Zimmern auf ca. 84 Quadratmetern Wohnfläche, gelegen in der idyllischen Umgebung von Wiesbaden-Kloppenheim. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare und kleine Familien und befindet sich in einem gepflegten 5-Familienhaus. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein gemeinschaftlich von drei Parteien genutztes Treppenhaus. Die unteren zwei Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge.

Die Wohnung erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss mit einer 3. Ebene, einer kleinen Galerie. Die gesamte Wohnung teilt sich in drei Zimmer mit integrierter offener Einbauküche, einem Badezimmer und einer separaten Toilette auf. Badezimmer (mit Badewanne) und Toilette sind gefliest und befinden sich in einem gepflegten Zustand. In den restlichen Räumen ist Laminat mit den passenden Sockelleisten verlegt. Eine Besonderheit an dieser luftigen Wohnung ist die Möglichkeit den Wohnraum um drei Balkone zu erweitern. Die Ausrichtung der Balkone ist dafür ideal: zwei Süd-West-Balkone für den Nachmittag und den stimmungsvollen Abend und ein Nord-Ost-Balkon für die ersten Sonnenstrahlen am Vormittag.

Bei den Fenstern handelt es sich um stabile Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Wärmeisolierung. Ein besonderes Highlight ist die Ausstattung der Fenster mit elektrischen Rollläden, die Ihnen Privatsphäre und Schutz vor Sonne und Kälte bieten.

Eine neue Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2023 sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung. Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigener Kellerraum sowie Einbauschränke in der Wohnung. Darüber hinaus steht auch ein gemeinschaftlicher Waschaum mit eigenem Waschmaschinen-Anschluss bereit. Ein fest zugewiesener Garagenstellplatz ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen und sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten.

Das gut erhaltene Mehrfamilienhaus wurde 1998 erbaut und wird von einer Verwaltung sehr gut betreut.

## Ausstattung

neue Gas-Brennwerttherme (Einbau im Dezember 2023);

bodentiefe 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster mit elektrischen Rollläden;

Einbauschränke;

Einbauküche mit Spülmaschine;

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in einer beliebten Lage von Wiesbaden-Kloppenheim, unweit des Wäschbachs, umgeben von Wiesen, Feldern und Wald.

Dinge des täglichen Nahbedarfs wie Hofläden, Post und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung; ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Supermärkten und Drogeriemarkt sind ca. 1,5 km entfernt. Die Grundschule und eine Kita erreichen Ihre Kinder in wenigen Gehminuten. Kloppenheim verfügt des Weiteren über ein reges Vereinsleben.

Mit der Buslinie 24 fahren Sie in 20 Minuten in die Wiesbadener Innenstadt, mit dem Auto sind es knapp 6 km, mit dem Rad ca. 20 Minuten. Die Autobahn A66 Richtung Frankfurt / Rüdeshcim erreichen Sie in ca. 10 Autominuten, die A3 Richtung Köln / Frankfurt in ca. 15 Minuten.

Kloppenheim liegt am südlichen Rand des Taunus, hat etwa 2.300 Einwohner und bietet eine sehr gute Wohnqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht Eingang

# Exposé - Galerie



1. OG Flur



1. OG Zimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Bad

# Exposé - Galerie



1. OG WC



2. OG Wohn-/Esszimmer Balkon

# Exposé - Galerie



2. OG Küche



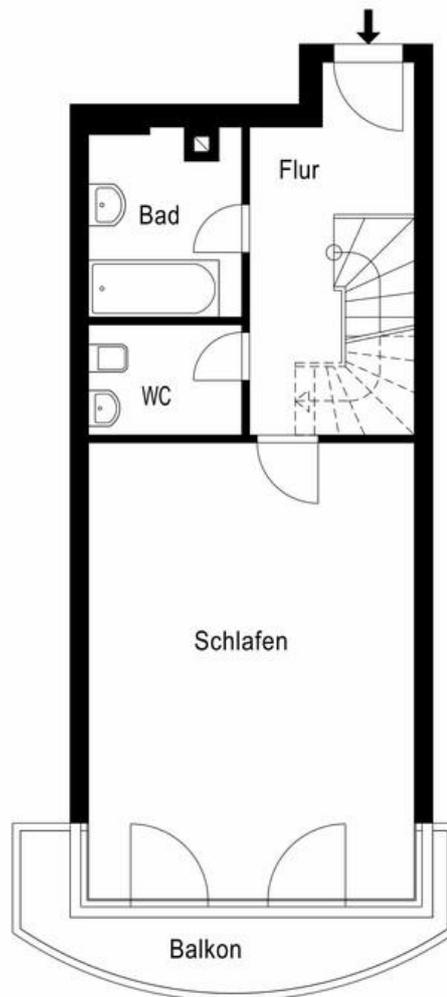
2. OG Zimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



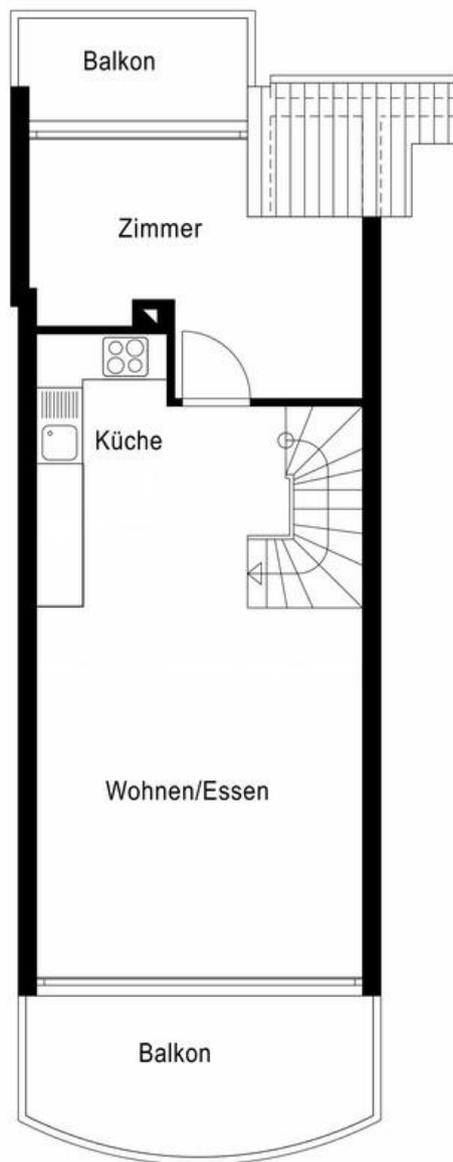
Blick zur Galerie im 3. OG

# Exposé - Grundrisse



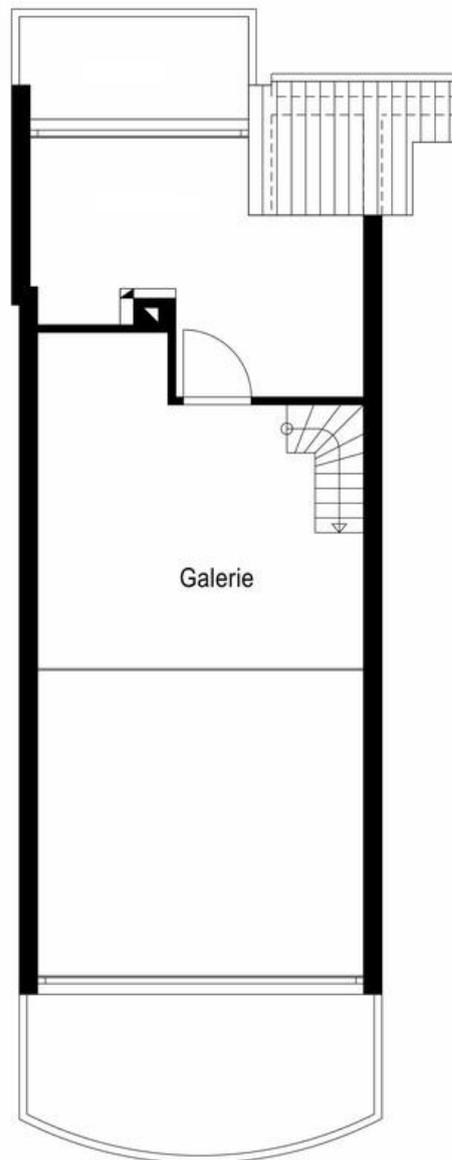
1. OG

# Exposé - Grundrisse



2. OG

# Exposé - Grundrisse



3. OG: Galerie

# Exposé - Grundrisse

24-10-2003 19:24

S.01

BACHSTRASSE 10 / PFARRSTRASSE 14

**Wohnfläche Wohnung 4, Dachgeschoss-Maisonette**

	A		B
	Wohnfläche nach Werkplanung und Bauausführung (Änderung des DG auf der Nordseite gem. Nachtrag)		Wohnfläche nach den Plänen der Teilungserklärung
	qm		qm
OG	Flur	8,4	8,0
	Bad	4,0	4,6
	WC	2,3	2,6
	Zimmer	20,3	18,3
	Balkon	1,5 (4,5 : 3)	1,1 (4,5 : 4)
	Summe	36,5	34,6
DG	Wohnen	28,4	26,2
	Zimmer	10,0	9,3 (Küche)
	Balkon Süd	3,8 (7,6 : 2)	1,5 (6 : 4)
	Balkon Nord	1,1 (4,2 : 4)	/.
	Summe	43,3	37,0
	Galerie	4,4 (Fläche, ca. 11 qm)	/.
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>84,2</b>	<b>71,6</b>

Pläne qm