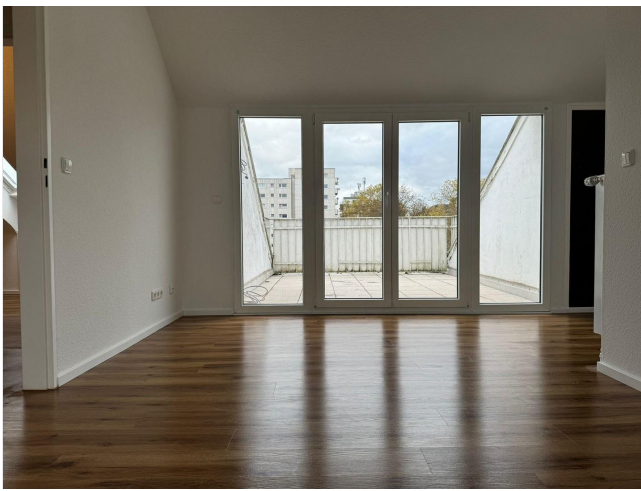


# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wiesbaden

### Erstbezug nach Sanierung 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & EBK im Rheingauviertel



Objekt-Nr. **OM-315288**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Henrik Röth

Hollerbornstraße 36  
65197 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

|                   |                      |                |                     |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr           | 1961                 | Übernahme      | ab Datum            |
| Etagen            | 1                    | Übernahmedatum | 01.12.2024          |
| Zimmer            | 3,00                 | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche        | 46,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2                   |
| Nutzfläche        | 46,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1                   |
| Energieträger     | Gas                  | Etage          | 4. OG               |
| Summe Nebenkosten | 210 €                | Heizung        | Zentralheizung      |
| Mietsicherheit    | 2.500 €              |                |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinweis: Die Bilder wurden gemacht, als die Wohnung noch nicht final gereinigt wurde. Das wird natürlich vor Einzug noch geschehen.

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus, im vierten Obergeschoss gelegen, befindet sich diese schöne helle Dachgeschosswohnung. Die Wohnung verteilt sich auf 3 Zimmern. Die Wohnung wurde professionell & hochwertig saniert (Elektro, Bad, Wände, Boden, Küche) und steht ab 1.12.24 für den Erstbezug nach der Sanierung zur Verfügung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Dielenbereich. Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Der großzügige Wohn- und Essbereich wird durch beiderseitige Fenster mit ausreichend Licht durchflutet. Von hier aus gelangen Sie auch auf die schöne Dachterrasse, mit südlicher Ausrichtung.

Die zwei Schlafzimmer sind geräumig geschnitten. Auch für WG-Zimmer geeignet.

Die moderne Einbauküche bietet alles was Sie benötigen (Spülmaschine, Ofen, Herd, Arbeitsflächen, Stauraum). Nur einen Kühlschrank müssten Sie selbst mitbringen. Das sanierte Bad ist mit den neusten Sanitäranlagen und einer Dusche ausgestattet.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen großen trockenen Kellerraum sowie weitere kleine Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung.

Durch die Dachschrägen wirkt die Wohnung sehr viel größer als sie eigentlich ist. Sie haben in den Schlafzimmern genug Platz für ein Bett und Schrank und Tisch. Die Wohnung ist somit perfekt für eine 2-er WG, für Single-Haushalte oder junge Familien/Paare geeignet.

Schauen Sie sich gerne hier ein Video, mit Führung durch die Wohnung, an: [https://drive.google.com/file/d/1nAAINTvV4ZOYuSW8vUxTD3w-PbNSfWbx/view?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/file/d/1nAAINTvV4ZOYuSW8vUxTD3w-PbNSfWbx/view?usp=drive_link).

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

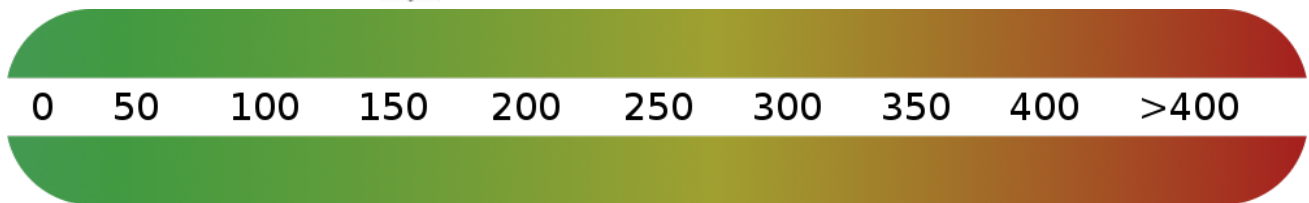
Die Wohnung ist sehr zentral gelegen. Sie laufen 10 Minuten um in die Innenstadt oder zur Hochschule Rhein-Main. Gegenüber finden Sie ein Freibad und viele Lebensmittelgeschäfte.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 158,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |

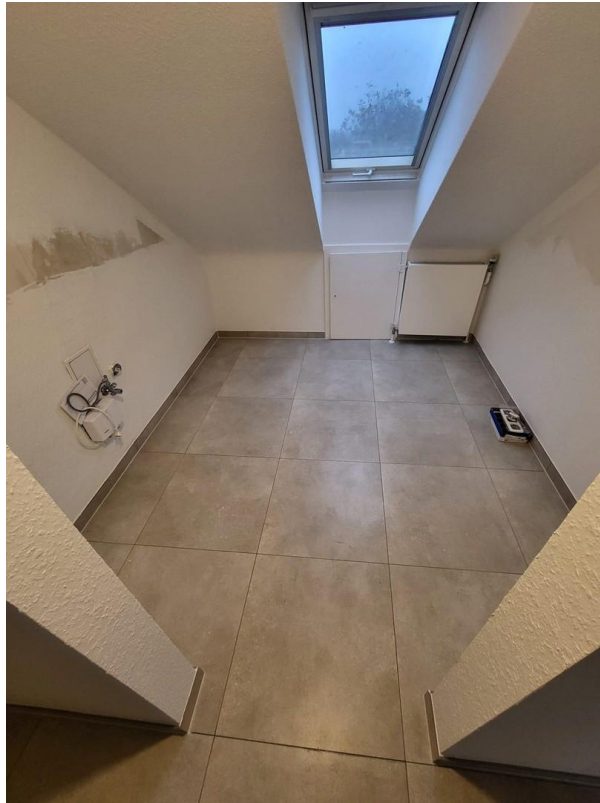


## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

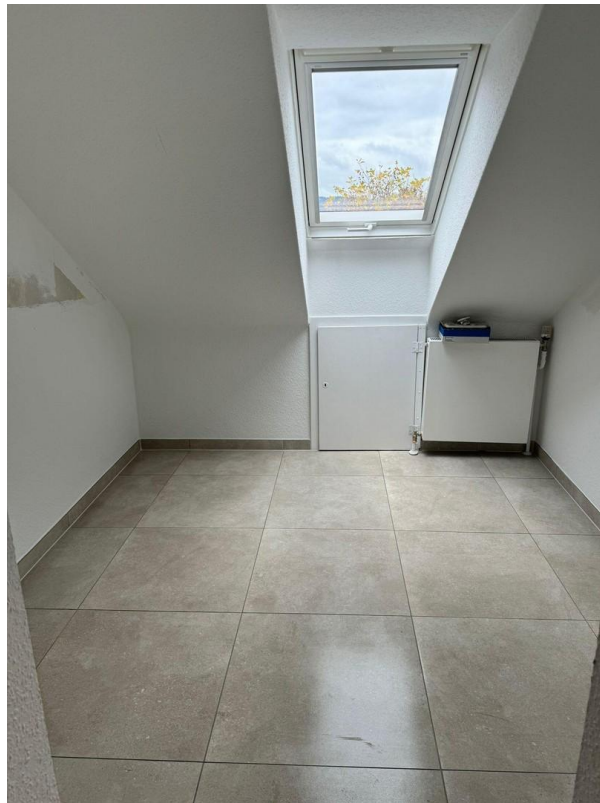




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

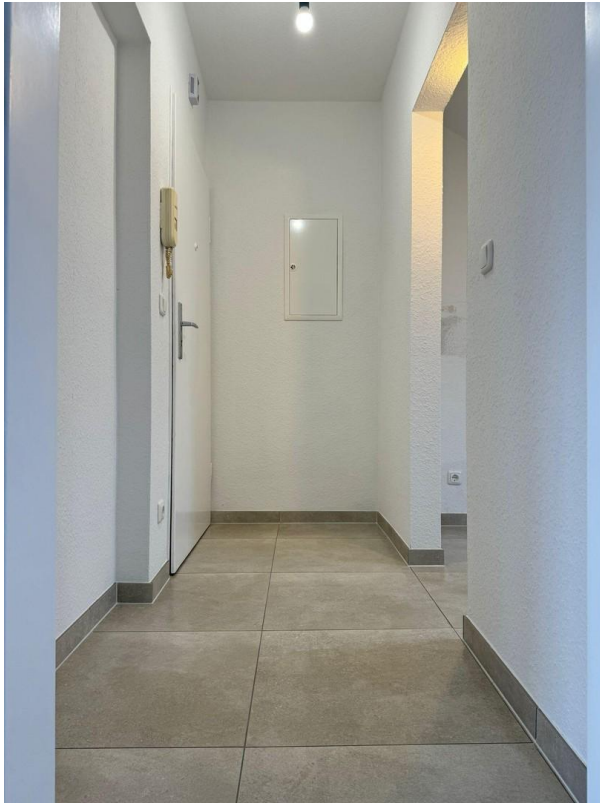


# Exposé - Galerie



Küche (neue Einbauküche)

# Exposé - Galerie



Balkon (wird noch gereinigt)

# Exposé - Galerie

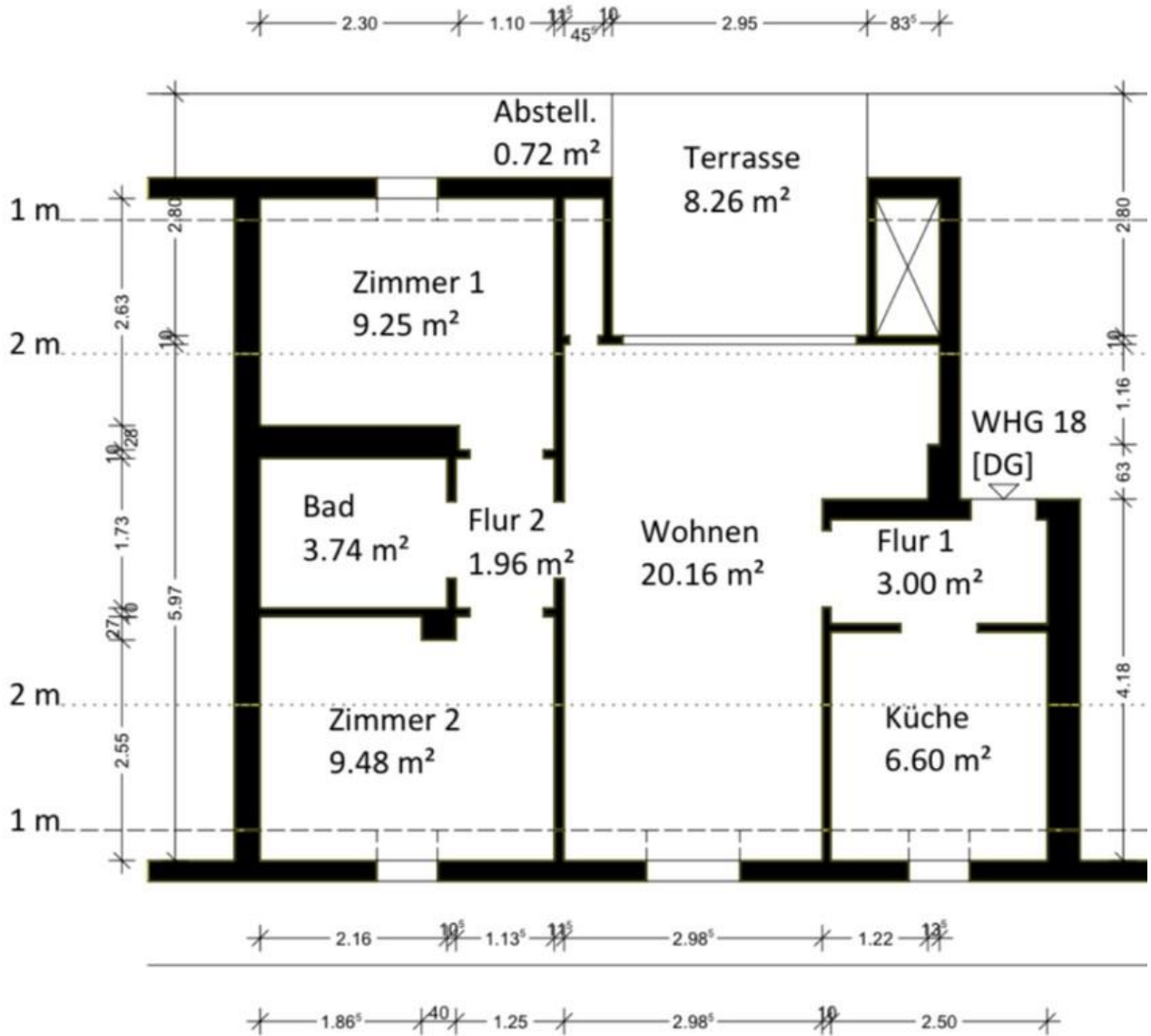


Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss