

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

Sanierte ETW in Wiesbaden Südost - großzügige 3-Zi. - Whg. mit Balkon, 71,50m²



Objekt-Nr. OM-317782

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Louis Krammig
Mobil: 0173 3208883

Breitenbachstraße 45
65187 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	348 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit 71,50 m² bietet Ihnen ein modernes und gemütliches Zuhause in zentraler Lage von Wiesbaden.

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfassend renoviert und hochwertig ausgestattet:

- Elektrik: Vollständig erneuert und auf dem Stand der Zeit.
- Wand- und Deckenbeläge: Frische, moderne Oberflächen sorgen für ein helles und freundliches Ambiente.
- Bodenbeläge: Hochwertige Materialien verleihen den Räumen eine einladende und warme Atmosphäre.
- Badezimmer: Das komplett erneuerte Bad besticht durch eine stilvolle Gestaltung und moderne Sanitäranlagen.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne. Ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Dank der umfassenden Sanierung präsentiert sich diese Wohnung in einem neuwertigen Zustand und ist bereit, direkt bezogen zu werden. Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Alternativ auch als gewinnbringende Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Hier die Schnellübersicht:

- Breitenbachstraße Wiesbaden
- 2024 saniert (Elektrik, Badezimmer, Boden- und Wandbeläge)
- drei flexibel nutzbare Zimmer
- Balkon
- Kellerraum
- 71,50m²
- Dachboden
- Öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- Endenergieverbrauch: 113 kWh/(m²•a)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Breitenbachstraße in Wiesbaden liegt in einem zentralen und beliebten Stadtteil, der durch eine Mischung aus Innenstadtnähe und ruhiger Wohnlage geprägt ist.

Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Rheingauviertels und ist gut an die Innenstadt angebunden.

- Umgebung -

Infrastruktur: In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte. Darüber hinaus gibt es in fußläufiger Entfernung Cafés, Restaurants und Bars.

- Bildung und Betreuung -

Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

- Freizeit und Grünflächen -

Der nahegelegene Kurpark sowie weitere Grünflächen bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Für Sportbegeisterte gibt es in der Umgebung Fitnessstudios und Sportvereine.

- Verkehrsanbindung -

Die Breitenbachstraße ist gut an das Wiesbadener Nahverkehrsnetz angebunden. Straßenbahnen und Busse verkehren regelmäßig und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen sowie zur Innenstadt.

- Autoverkehr -

Die Nähe zur Autobahn A66 bietet eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, beispielsweise nach Frankfurt am Main oder Mainz.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	113,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

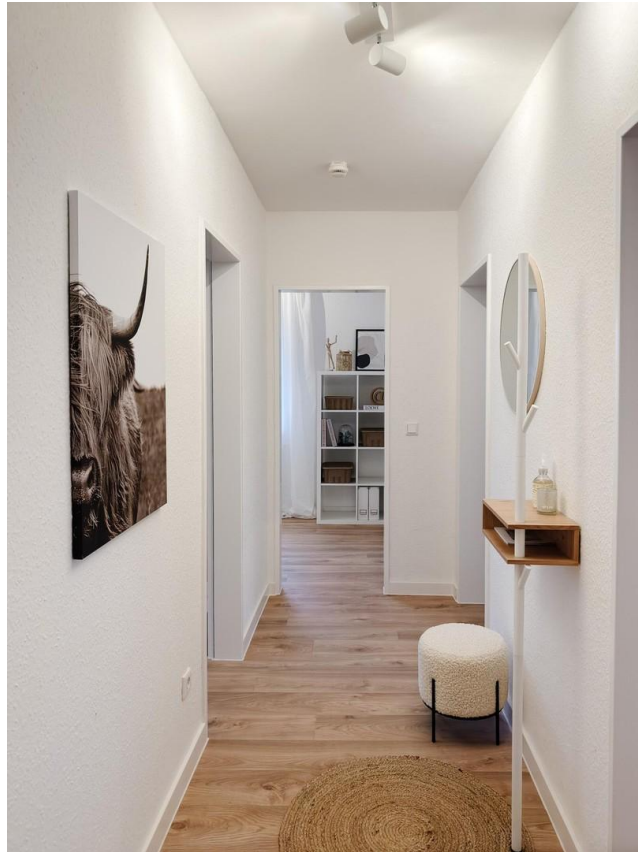


Schlafzimmer



Büro oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss 1.Obergeschoss