

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wiesbaden

sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wiesbaden



Objekt-Nr. OM-319370

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:

Alex B

Telefon: 0176 15622048

65187 Wiesbaden

Hessen

Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	keine Angaben
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,24 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	252 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung kann provisionsfrei von privat übernommen werden. Da sie nicht vermietet ist, können Sie frei entscheiden, ob Sie direkt selbst einziehen oder das Objekt als Kapitalanlage verwenden möchten.

Makleranfragen sind nicht erwünscht; bitte sehen Sie von einer Kontaktaufnahme ab.

Bei dieser Immobilie handelt sich um eine Hochparterre-Wohnung, die sich in einem Haus aus dem Jahr 1962 befindet.

Zu dem Apartment zählen zwei großzügig geschnittene Zimmer, eine funktionale Abstellkammer sowie ein Balkon. Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet; zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller. Die sich vor dem Gebäude befindlichen Stellplätze sind ausschließlich zur Nutzung der Bewohner der WEG reserviert. Zu jeder Wohnung gibt es eine entsprechende Anwohnerkarte.

Beheizt wird die Eigentumswohnung per Gas-Zentralheizung. Die Kosten hierfür sind im Hausgeld bereits enthalten. Warmwasser wird über eine Gastherme erzeugt, die (ebenso wie Strom) mit dem Versorger direkt abgerechnet wird.

Das Hausgeld beläuft sich zurzeit auf 252 € im Monat.

Ausstattung

Die letzte Modernisierung/Sanierung fand erst im Jahr 2022 statt. Im Zuge der Ausstattung mit einer attraktiven und funktionalen Einbauküche wurden der Fliesenspiegel sowie die Wasserleitungen erneuert. Ferner wurde das Bad saniert; hierbei wurde eine große begehbare Dusche mit modernem Sicherheitsglas eingebaut, Boden und Wände wurden gefliest. Selbstverständlich wurden auch hier die Wasserleitungen inklusive der Hauptleitung erneuert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Telefon: 0176 1562 2048 (nur Anrufe, kein WhatsApp)

Lage

Die Wohnung ist zentral - 3 Minuten zur Autobahn - und dennoch sehr ruhig gelegen. Auf dem Balkon kann man mit Blick auf den Garten mit seinen Eichhörnchen und Sittichen herrlich von Natur umgeben entspannen. In fußläufiger Nähe befinden sich die Bushaltestelle, ein Kiosk, Bäckerei, Apotheke, Kindergarten und vieles mehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

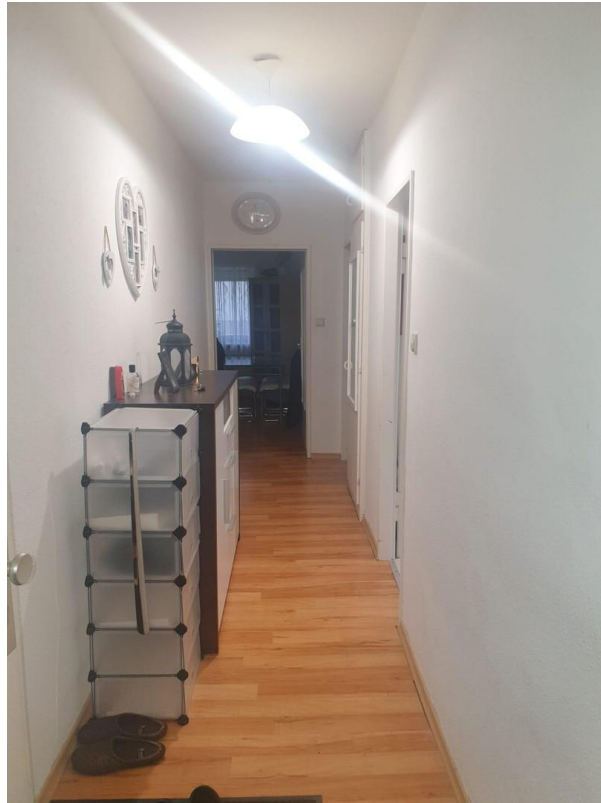
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche Ansicht 1

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

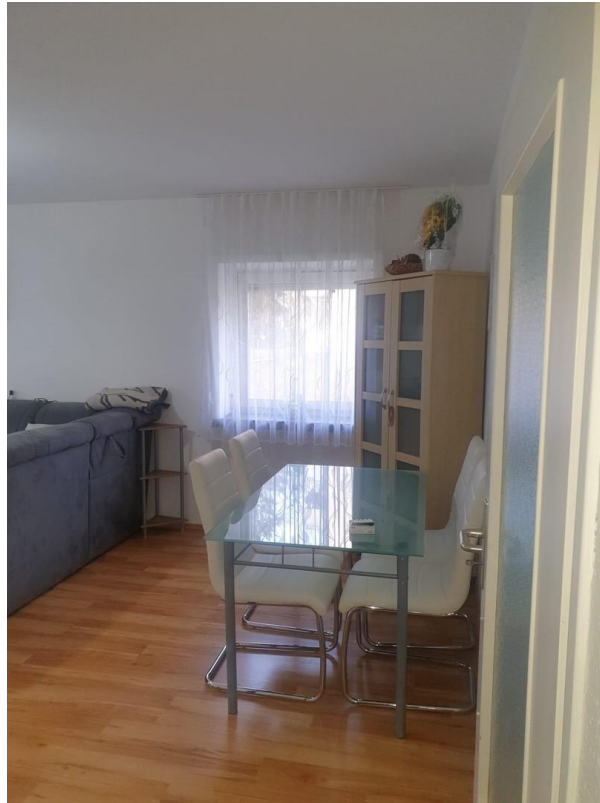


Bad Ansicht 1



Bad Ansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 3

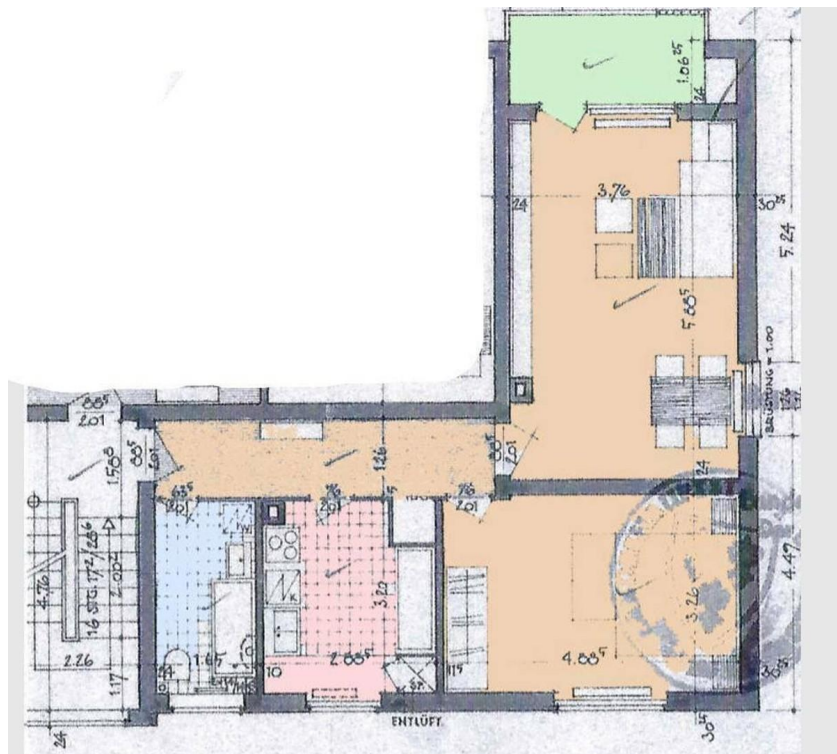


Balkon Ansicht 2

Exposé - Galerie

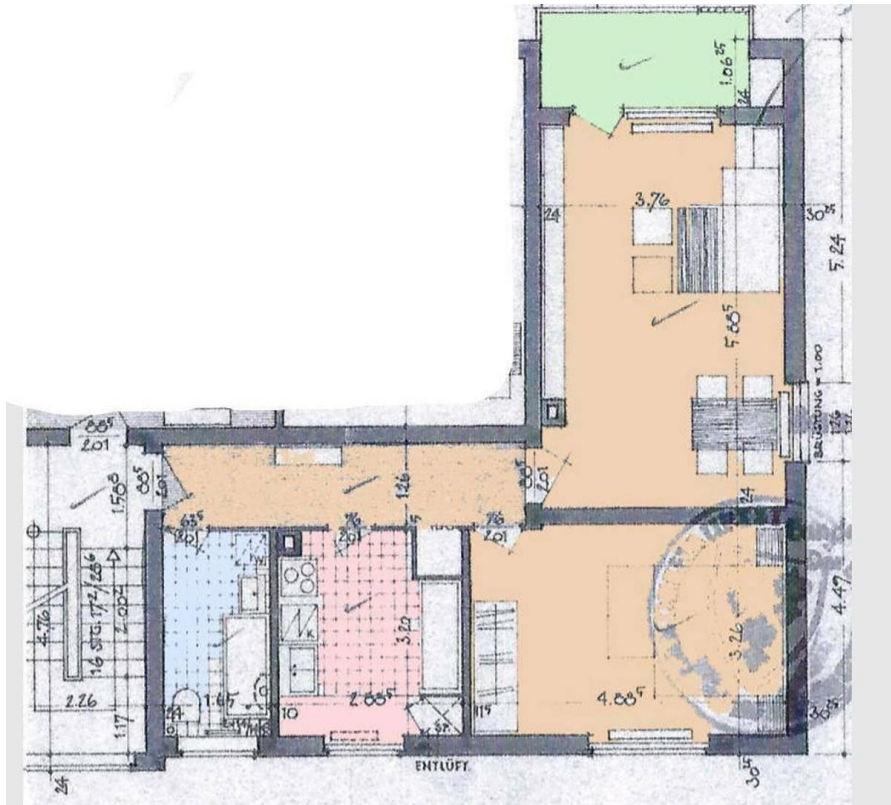


Balkon Ansicht 1



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss