

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wiesbaden

### Hochwertige 4 Zi. Maisonette Altbauwohnung mit Dachterasse



Objekt-Nr. **OM-321763**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.360 € + NK**

Am Schlosspark 104  
65203 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1912	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	4	Mietsicherheit	4.110 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	4. OG
Heizkosten	260 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	370 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gemütliche Dachgeschoss-Maisonette mit Altbaucharme

Zur Vermietung steht eine 4-Zimmer Wohnung mit rund 106m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilien-Altbaus und wurde im Jahr 2009 aufwändig kernsaniert, so dass Sie die Vorzüge eines Neubaus im Gewand eines charmanten Altbaus genießen können.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer mit hohen Decken und großzügigen Gauben, Diele, Küche, Badezimmer, separates Gäste WC sowie ein großzügiges Wohn/Esszimmer im Dachgeschoss. Ausreichend Stauraum bieten der dazugehörige Speicher- sowie Kellerraum. Eine großzügige und nicht einsehbare Dachterrasse bietet einen fantastischen Blick auf die Sonnenuntergänge über dem Taunus. Ein eigener PKW-Stellplatz im Innenhof gehört zur Wohnung.

Die DIN-Wohnfläche beträgt 106m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung der Dachterrasse), die Gesamtgrundfläche beträgt 140m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

- Holzdielen und Parkettboden
- Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Massive Holztreppe und behagliches Gebälk
- Hochwertige Nobilia Lux Wohn-Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Waschmaschine (kein Abstand)
- Hell gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- Separates, hell gefliestes Gäste WC
- 13m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit fantastischem Fernblick
- eigener PKW-Stellplatz im Innenhof
- eigener Dachspeicher- und Kellerraum (Gesamt-Nutzfläche 25m<sup>2</sup>)
- Hausmeisterservice (Kehrwoche, Winterdienst, Müll)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Eckdaten:

Mietbeginn: 01.01.2025 oder später nach Vereinbarung

Kaltmiete: 1.360 €

Stellplatz-Miete: 60 €

Nebenkosten-Vorauszahlung inkl. Heizkosten: 370 €

Gesamt-Warmmiete: 1.790 €

Mietkaution: 4.110 €

Folgende Nachweise sind für das Zustandekommen eines Mietverhältnisses notwendig:

- aktueller Bonitätscheck/Schufa-Auskunft
- AG Bescheinigung/Lohn-Gehaltsnachweise
- Personalausweis Kopie

Sollten Sie Interesse an der Wohnung haben, freuen wir uns über eine kurze Vorstellung Ihrer Person.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich sehr zentral gelegen in Wiesbaden-Biebrich mit Blick auf den denkmalgeschützten Herzogsplatz.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bars und Restaurants befinden sich in direkter Laufnähe. Der wunderschöne Schlosspark Biebrich liegt nur 3 Minuten Fußweg entfernt und in nur 15-20 Minuten Fußweg befinden Sie sich am Rheinufer.

Die Bushaltestellen Nummer 4, 14 und N3 liegt ebenfalls nur 2 Minuten entfernt. Von hier fahren Sie mit dem Stadtbus in ca. 15 Minuten in die Wiesbadener Innenstadt oder zum Hauptbahnhof. Der Bahnhof Wiesbaden Biebrich ist in nur 5 Minuten fußläufig zu erreichen, u. a. mit Direktverbindung nach Frankfurt.

Perfekte Autobahnanbindung zu allen umliegenden Autobahnen (A643, A671 & A66) mit Anbindung nach Mainz, Darmstadt und Frankfurt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	158,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer mit Dachterasse

# Exposé - Galerie



Dachterasse mit Ausblick



Dachterasse mit Ausblick

# Exposé - Galerie



Massive Holzterappe



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Bad

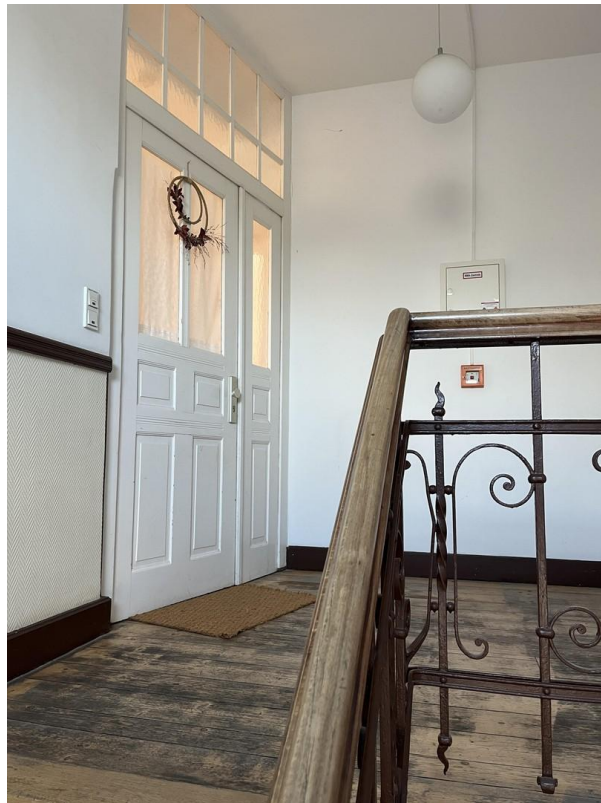


Bad

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Treppenhaus