

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wiesbaden-Naurod

Statt Hotel: Möbliertes 1-Zimmer-Apartment in Wiesbaden-Naurod



Objekt-Nr. **OM-322750**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **590 € + NK**

Ansprechpartner:
Kenan Hartleb

65207 Wiesbaden-Naurod
Hessen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	21,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis: Kein Hauptwohnsitz! Nur als Nebenwohnsitz für Berufspendler o.ä.! Die Mindestmietzeit beträgt 3 Monate.

Dieses schöne 1-Zimmer-Apartment befindet sich in einem 2023 fertiggestellten hochwertigen Neubau in Wiesbaden- Naurod. Die kleine Wohnung ist perfekt geeignet für eine Einzelperson, die z.B. unter der Woche zur Arbeit nach Wiesbaden oder

Umgebung muss, der die Strecke nach Hause aber zu weit ist für eine tägliche Fahrt.

Hier finden Sie eine schöne Alternative zum Pendeln und zum Hotel! Ein dauerhaftes, ausschließliches Wohnen als Erstwohnsitz ist in diesem Apartment allerdings weder möglich noch gewünscht.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer kleinen aber hochwertigen Einbauküche mit 2 Induktionsplatten und Spüle sowie einem kleinen Kühlschrank ausgestattet. Der übergelagerte Wohn-/Schlafbereich ist möbliert (Kleiderschrank, Kommode, Tisch mit

zwei Stühlen, Garderobe, Schlafsofa (Liegefläche 140 x 200) und Fernseher). Das Bad verfügt über eine Toilette, eine Dusche, ein kleines Handwaschbecken sowie einen geräumigen Spiegelschrank. Die Küche ist mit Basis-Geschirr ausgestattet.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Echtholzparkett
- großformatige Fliesen
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage mit
- Wärmerückgewinnung
- elektrischer Rollladen
- Video-Gegensprechanlage
- KfW-55-Effizienzhaus mit Wärmepumpe

In der pauschalen Warmmiete in Höhen von 810 Euro ist fast alles inklusive:

- Strom
- Kalt- und Warmwasser,
- Heizung
- Satellitenfernsehen Astra 19.2 und 28.2 (UK-Programm)
- WLAN-Internet (ca. 90 Mbit)
- Hausmeister, Hausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege, Müllgebühren.
- Selbstverständlich auch die Nutzung der kompletten Einrichtung und Ausstattung.
- Eine i.d.R. wöchentliche Reinigung des Apartments ist ebenfalls im Preis inbegriffen.

Es handelt sich also um eine All-Inklusive Pauschalmiete, daher erfolgt keine Abrechnung der Nebenkosten.

Nicht enthalten sind: Handtücher und Bettwäsche, GEZ-Gebühren, alle sonstigen Dinge des täglichen Bedarfs.

Öffentliche Parkplätze gibt es in der Umgebung in ausreichender Zahl.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung steht zum 01.03.2025 zur Verfügung.

WICHTIGER HINWEIS:

Die Wohnung kommt NUR für eine volljährige, berufstätige Einzelperson in Frage! Keine Schüler / Studenten, keine Paare, keine Familien, auch nicht nur kurzfristig!

Nur Nichtraucher ohne Haustiere. Sie ist nicht als Hauptwohnsitz geeignet (es gibt z.B. keine Möglichkeit zum Wäsche waschen im Haus) sondern nur als Zweitwohnung! Bitte sehen Sie ansonsten von einer Anfrage ab.

Lage

Naurod ist ein charmanter Wiesbadener Ortsteil am Rande des Taunus und bietet eine idyllische Wohnlage, umgeben von grüner Natur. Es liegt dennoch nur eine kurze Fahrt von der Innenstadt von Wiesbaden entfernt und bietet eine sehr gute Verkehrs-Anbindung.

Genießen Sie die perfekte Balance zwischen herrlicher Ruhe und urbaner Nähe in dieser attraktiven Wohngegend. Die Wohnung liegt sehr ruhig in einem Wohngebiet am Ende einer Sackgasse. Hinter dem nur 100m entfernten Ortsrand beginnt direkt das Naturschutzgebiet. Die B455 und die A3 liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Naurod verfügt u.a. über zwei Allgemeinärzte, einen Zahnarzt, eine Apotheke, einen Vollsortiment-Supermarkt, eine Tankstelle, zwei Bäcker, einen Schreibwarenladen mit DHL-Paketshop mit Schreibwaren, einen Optiker, einen Blumenladen, zwei Restaurants sowie einen Pizzalieferdienst.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

