

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wiesbaden-Auringen



Objekt-Nr. OM-323045

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Chamoun

Auf den Erlen 77
65207 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	433 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Größe der Wohnung ist ideal für Singles, Paare und die kleine Familie und damit auch für Kapitalanleger.

Das Haus verfügt über einen Aufzug bis ins Kellergeschoss, sodass Sie sich barrierefrei im Haus bewegen können.

Die Wohnung ist geschickt aufgeteilt: Eine Küche, die ins große Wohn- und Esszimmer integriert wurde. Dazu gibt es zwei (Schlaf-) Zimmer. Die große, südlich gerichtete Fensterfront mit Zugang zu der fast 10 qm großen überdachten Loggia sorgt ganzjährig für Helligkeit in der Wohnung. Ein Kellerraum sowie der eigene Autostellplatz vor dem Haus runden das Angebot ab. Im Untergeschoss gibt es zusätzlich einen gemeinsamen Fahrradkeller und einen Waschraum mit Münzwaschmaschinen und Wäschetrockner.

Die Wohnung wurde in den letzten Monaten aufwendig saniert und befindet sich im bezugsfertigen Zustand.

Die Elektroleitungen, Sanitärleitungen, Bodenbeläge sowie Wandbeläge wurden erneuert.

Es wurden alle Fenster 2007 bzw. 2009 ausgetauscht und mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Auch im Gemeinschaftseigentum wurde von der Eigentümergemeinschaft immer investiert: u.a. wurden 1998 die Heizungs- und Wasserleitungen erneuert, 2009 der Aufzug modernisiert und 2015 die Fassade saniert.

Das Dach ist gedämmt und 2018 wurde die Heizung erneuert. Der Energieverbrauch erreicht die Energieeffizienzstufe C !

Ausstattung

Großzügige Wohnküche

2 Schlaf- oder Arbeitszimmer

Bad mit Waschmaschinenanschluss und elektrischem Badeheizkörper

separates WC

Haustür und Fenster erneuert elektronische Rollläden

Ca. 10 m² Loggia mit Markise und herrlichem Blick ins Grüne

Böden: Fliesenboden, Vinylboden im Fischgrätmuster

Personenaufzug

Kellerabteil

Eigener KfZ-Stellplatz

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Es wurden zwei Wände in der Küche entfernt, wodurch sich die Fläche der Wohnung auf etwa 84/85 qm erhöht.

Die Wohnung kann eine Kaltmiete von etwa 1.150€ (inkl. Stellplatz) erzielen. Die Bruttomietrendite liegt somit bei etwa 5,2%.

Lage

Auringen liegt an der nordöstlichen Stadtgrenze von Wiesbaden: Ruhig und verkehrsmäßig gut angebunden, sowohl mit als auch ohne Auto.

In der Nähe sind die nächsten Haltestellen der Buslinien 21 und N10. Überregionale Ziele sind durch die nahe Bahnlinie RB21 gut erreichbar, mit schneller Verkehrsanbindung nach Niedernhausen, Idstein oder Wiesbaden. Mit dem Auto fahren Sie in 5 Minuten auf die A3 in Richtung Frankfurt, Limburg (ICE-Bahnhof), zum Flughafen oder Köln.

In der näheren Umgebung finden Sie eine Bäckerei, ein Café, ein Restaurant und einen Supermarkt. Auch zwei Grün- und Parkanlagen, ein Friseur und eine Apotheke sind fußläufig gut zu erreichen. Weiterhin gibt es 2 Kindertagesstätten und verschiedene Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Auringen ist bekannt für seine grüne und ruhige Umgebung, die von Feldern und Wäldern geprägt ist. Der nahegelegene Auringer Wald ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer und Radfahrer, die die Schönheit der Natur und die frische Luft genießen möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

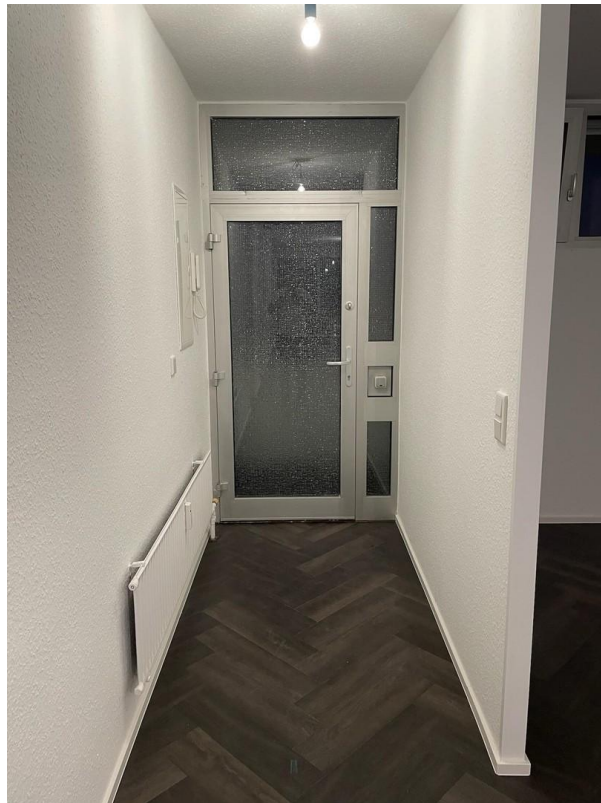
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



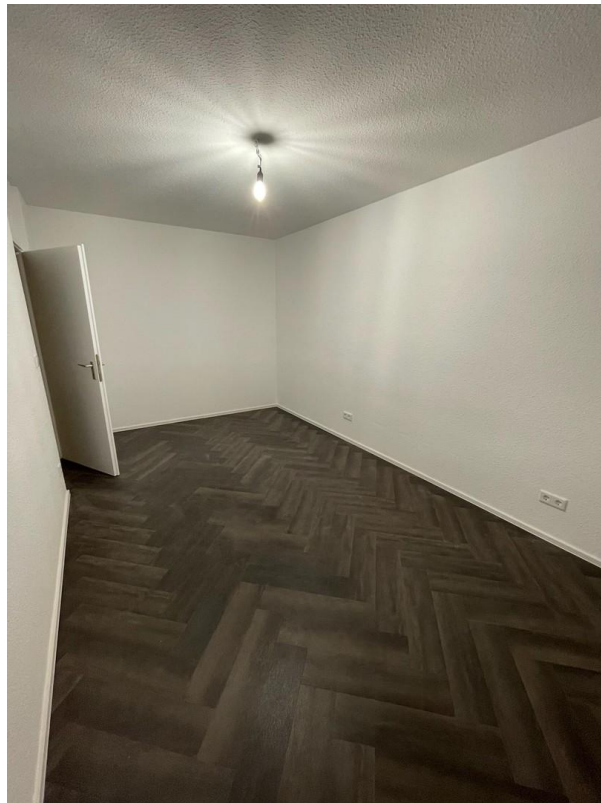
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



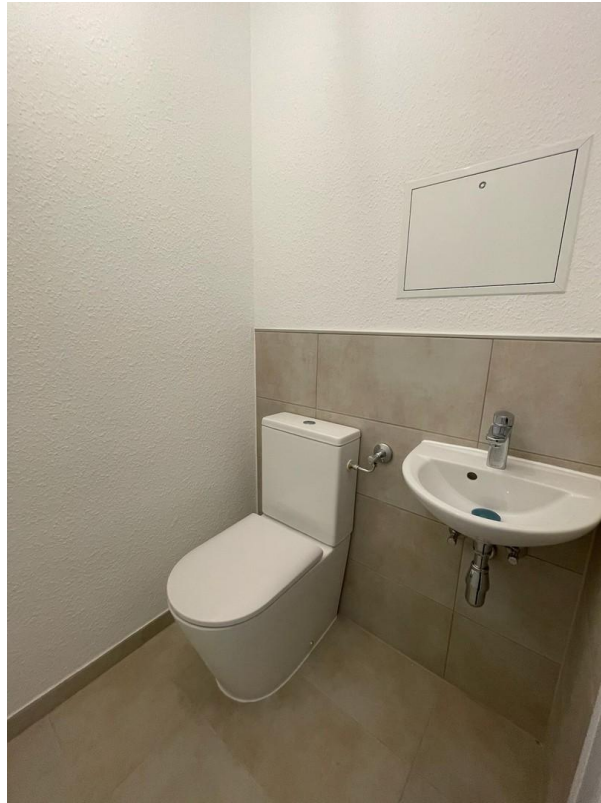
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



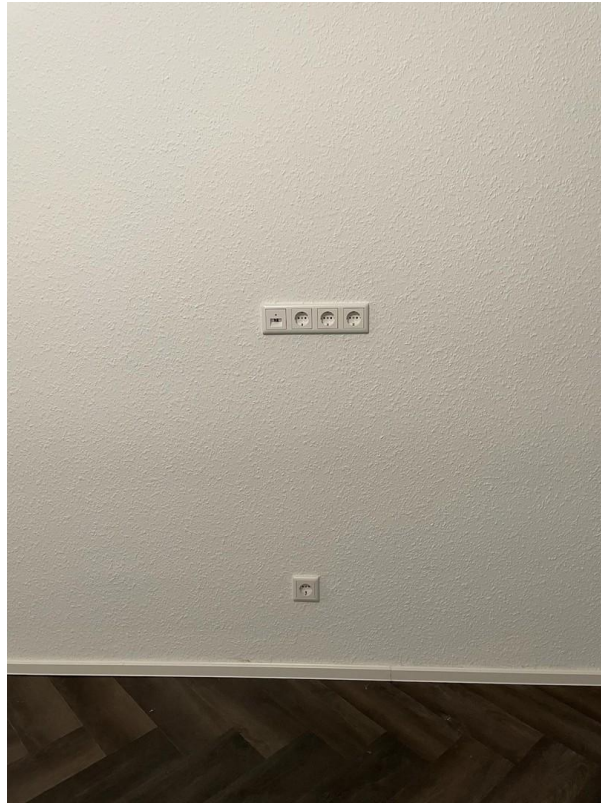
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

